



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

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

Castelfranco Emilia 27.06.2023

PIANO OPERATIVO COMUNALE – POC N° 11
avente valore ed effetti di PUA denominato
“VILLANOVIANO”

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI
ALLE RISERVE PROVINCIALI ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Giugno 2023

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023
"Class." 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

A seguito della deliberazione n. 110 del 22/12/2021, con la quale il Consiglio Comunale ne ha deliberato l'adozione, il Piano Operativo Comunale – POC n° 11 – con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Villanoviano" - è stato pubblicato sul sito web istituzionale per 60 giorni, dal 2 febbraio al 4 aprile 2022, nonché sul BURERT del 2 febbraio 2022, come risulta dall'avviso del Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio prot. 1689/2022.

Con comunicazione prot. 2787/2022 è stata indetta e convocata la Conferenza di servizi, con decorrenza 2 febbraio 2022, che ha coinvolto le seguenti Amministrazioni: Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna, Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, HERA SpA, Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Consorzio della Bonifica Burana, Rete Ferroviaria Italiana, Citelum, E-distribuzione s.p.a, TELECOM ITALIA s.p.a., Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Ministero della Difesa, Aeronautica Militare, al fine di acquisire i pareri di competenza degli Enti titolati ad esprimersi, ai sensi dell'art.35 comma 4 della L.R.20/2000, dell'art.5 della L.R.19/2008, nonché in merito all'art.5 comma 4 della L.R.20/2000.

Nel corso dello svolgimento della Conferenza, il Dirigente arch. Bruno MARINO, Responsabile del Procedimento, ha ravvisato la necessità di ricorrere alla riunione della Conferenza di Servizi in modalità sincrona, al fine di superare le criticità evidenziate e definire/condividere collegialmente le modifiche da apportare al progetto e ai relativi documenti facenti parte integrante e sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo; la Conferenza di Servizi in modalità sincrona è stata convocata per il giorno 1 settembre 2022, con comunicazione prot. 35166/2022, trasmessa in data 23/08/2022.

A seguito della presa d'atto dei pareri delle Amministrazioni coinvolte, in data 18/10/2022 con Prot. 43781/2022 è stata determinata la conclusione positiva dei lavori della Conferenza di Servizi, dando atto dei seguenti pareri e contributi istruttori pervenuti e assunti agli atti sia nei termini che oltre i termini di conclusione:

- **Nulla osta** di competenza da parte del Comando 1^a Regione Aerea dell'**Aeronautica**, assunto al prot. 6938/2022 del 22/02/2022 (protocollo Aeronautica 3671/2022 del 18/02/2022);
- **Contributo istruttorio** da parte del **Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna** assunto al prot. 18912/2022 del 05/05/2022 (protocollo RER 23730 del 05/05/2022);
- **Nota** da parte di **Rete Ferroviaria Italiana RFI**, assunta al n.40657/2022 del 27/09/2022 (protocollo RFI n.1015/2022 del 27/09/2022);
- **Parere FAVOREVOLE con condizioni** da parte di **HERA spa e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA spa** in data 12/10/2022, assunto al prot. n. 43009/2022 (protocollo HERA/INTRETE 89008-41197 del 12/10/2022);
- **Parere ambientale FAVOREVOLE con condizioni** da parte dell'**Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia Romagna** - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro assunto al prot. n. 43530/2022 del 17/10/2022 (protocollo ARPAE 169049/2022 del 14/10/2022);
- **Parere FAVOREVOLE con condizioni** da parte del **Consorzio di Bonifica Burana**, assunto al prot. 44708/2022 del 25/10/2022 (protocollo Consorzio 14906/2022 del 25/10/2022), espresso tenendo conto

del precedente parere favorevole condizionato rilasciato il 01/09/2022 assunto al prot.n.36517 del 01/09/2022;

- **Parere FAVOREVOLE** da parte dell'**Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti**, assunto al prot. 46200/2022 del 04/11/2022 (protocollo ATERSIR PG.AT/2022/0011085 del 03/11/2022);

Si riscontra che la determinazione conclusiva favorevole Prot. 43781/2022 riporta l'elenco aggiornato della documentazione componente il POC con valenza di PUA in esito ai lavori della CdS, non annoverando tra essi - per mero errore materiale - l'elaborato "*Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria*", prodotto tra i documenti integrativi acquisiti al prot.n.40268/2022. A riscontro di quanto appurato, si evidenzia che l'elaborato succitato è presente tra quelli posti in consultazione al link riportato nella suddetta determinazione; tra questi rientra anche la "*Valutazione Previsionale del traffico*" sebbene inserita nella cartella denominata "DEPOSITO-Superati".

La documentazione costitutiva del POC 11 con valenza di PUA è pertanto la seguente:

A Relazione – Norme – Schede	elaborato depositato invariato
B Carta di sintesi	elaborato depositato invariato
C VAS / ValsAT – Sintesi non Tecnica	elaborato sostituito con prot. 27637/2022
2 Planimetria individuazione area	elaborato depositato invariato
3 Rilievo	elaborato depositato invariato
4 Documentazione catastale	elaborato depositato invariato
5 Documentazione fotografica	elaborato depositato invariato
6 Relazione tecnica illustrativa	elaborato depositato invariato
7 Schema di massima – zonizzazione	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
8 Schema di massima – articolazione	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
9 Schema di massima – planivolumetrico	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
10 Norme tecniche di attuazione	elaborato depositato invariato
11 Schema di convenzione urbanistica	elaborato depositato invariato
12 Relazione geologico - geotecnica	elaborato depositato invariato
13 Scheda idraulica – Relazione invarianza idraulica	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
14 Relazione di sicurezza idraulica	elaborato depositato invariato
15 Studio acustica	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
16 Studio dell'impatto sulla stradale e sui flussi veicolari	elaborato sostituito con prot. 27637/2022
16.1 Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria	elaborato sostituito con prot. 40268/2022
17 Relazione Archeologica	elaborato depositato invariato
18 Preliminare Meteoriche	elaborato integrato con prot. 40268/2022
19 Preliminare profili meteoriche	elaborato integrato con prot. 40268/2022
20 Preliminare Reflue	elaborato integrato con prot. 40268/2022
21 Preliminare profili Reflue	elaborato integrato con prot. 40268/2022

Dovrà essere prodotto anche il documento "*Elenco Elaborati*" da aggiornare a seguito della CdS svolta nonché delle presenti controdeduzioni.

Si dà atto inoltre che nei termini del deposito, sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Arch. Luca Giovanardi in data 01/04/2022 assunta al prot. 13825: richiesta di Stralcio della previsione di pista ciclabile sul lato nord di via della Scienza per meglio collocare le barriere di mitigazione acustica;
2. Sig.ri Modesto AMICUCCI, Cristina GIROTTI ZIROTTI, Enrico FANTUZZI e Angela PICCIOLI in data 03/04/2022 assunta al prot. 13965: richiesta di annullamento della variante in ragione della sua non conformità rispetto alle previsioni di PSC, alla L.R. 24/2017, all'art. 8 della L.R. 20/2000;

3. Sig.ri Carlo FANTUZZI, Claudio FANTUZZI, Bruno FERRARI, Annunziata FINELLI in data 03/04/2022 assunta al prot. 14000: si ipotizza la non legittimità della variante in ragione della sua non conformità rispetto alle previsioni di PSC, alla L.R. 24/2017, all'art. 8 della L.R. 20/2000. Si segnala la mancanza di approfondimenti relativi agli aspetti viabilistici e acustici.

Successivamente alla trasmissione dei pareri pervenuti e delle osservazioni, la **Provincia di Modena** – Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti, Pianificazione Territoriale e Difesa del Suolo, con comunicazione assunta al prot. 16066 del 06/04/2023, ha trasmesso l'**Atto del Presidente n. 74 del 06/04/2023**, relativo alle Riserve ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000, parere in merito alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08, parere ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 L.R. 24/2017 e D.lgs. 152/2006.

Di seguito si espone la proposta di controdeduzione ai pareri espressi dagli Enti, dall'Amministrazione Provinciale e alle osservazioni acquisiti agli atti, formulata dall'Unità Operativa Ufficio di Piano del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia – Servizio Governo del territorio - Rigenerazione urbana - Politiche per la casa.

Si allega al presente documento alla lettera A lo schema di convenzione di PUA depositato con alcune proposte di revisione allo scopo di adeguare il testo in recepimento della presente proposta di controdeduzioni nonché di aggiornarlo, perfezionarlo e dettagliarlo al fine di eliminare refusi, specificare l'articolazione delle procedure, ridefinire competenze in esito alle misure compensative introdotte e garantire i contenuti minimi indicati dalla Giunta Comunale con la delibera n.20/2021.

Si allega alla lettera B anche il testo delle NTA del PUA revisionato in recepimento della presente proposta di controdeduzioni nonché adeguandolo ai contenuti minimi del modello in uso dall'Ufficio di Piano.

NULLA OSTA - Comando 1^a Regione Aerea dell'Aeronautica

Protocollo Aeronautica 3671/2022 del 18/02/2022 acquisito agli atti comunali con prot. 6938/2022 del 22/02/2022.

Il Comando, esaminato l'intervento quale descritto nella documentazione acquisita, ha appurato che *"...non interferisce né con sedimenti/infrastrutture intestati a questa Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art.10 320 e segg.) a loro servizio.*

Pertanto Nulla Osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa F.A. all'esecuzione dell'intervento di cui sopra."

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto del nulla osta relativo agli aspetti demaniali.

Contributo istruttorio - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna

Protocollo RER 23730 del 05/05/2022 acquisito agli atti comunali con prot. 18912/2022 del 05/05/2022.

L'Agenzia ha concentrato la propria istruttoria *"... sugli aspetti che possono avere attinenza con il reticolo idrografico naturale di competenza regionale per il quale ..., a seguito del riordino istituzionale operato dalla L.R. n. 13/2015, ricopre il ruolo di Autorità idraulica e che, in questa fase pianificatoria, costituiscono oggetto di diretto interesse in relazione alle competenze assegnate."*

Ha proseguito fornendo i seguenti contributi che si riportano in estratto: *"... L'area in oggetto confina ad ovest con lo scolo denominato Canalina Buco, che risulta interessato dalla realizzazione della nuova viabilità*

stradale e ciclabile in progetto.... Il suddetto scolo non risulta iscritto negli elenchi delle acque pubbliche e non rientra nel reticolo idrografico naturale di competenza dello scrivente Servizio, bensì risulta appartenente al reticolo idraulico di bonifica di esclusiva competenza del Consorzio della Bonifica Burana, cui competono pertanto le valutazioni in ordine alla compatibilità idraulica delle opere previste per l'attuazione del comparto e delle interferenze indotte dall'intervento in oggetto nonché del sistema di laminazione con relativa bocca tarata previsto per garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica; al Consorzio compete inoltre, nelle future fasi connesse all'acquisizione dei titoli abilitativi, anche il rilascio delle autorizzazioni/concessioni legittimanti dal punto di vista idraulico la realizzazione dei manufatti interferenti con il medesimo canale e l'occupazione delle aree del demanio cosiddetto "consortile" ove prevista. La documentazione trasmessa, inoltre, non evidenzia interferenze dirette tra l'intervento inserito nel POC n. 11 e il reticolo idrografico naturale di competenza dello scrivente Servizio. Per quanto sopra argomentato, non si ravvisano profili di competenza né elementi che comportino specifiche valutazioni da parte dello scrivente Servizio per il sub-ambito in oggetto e non si rilevano pertanto motivi ostativi al prosieguo dell'iter di approvazione del POC n. 11 avente valore ed effetti di PUA. Si raccomanda, in ogni caso, il rispetto delle indicazioni e prescrizioni che saranno fornite dal Consorzio della Bonifica Burana ... si ritiene inoltre opportuno fornire quale contributo istruttorio quanto emerso dall'analisi dei suddetti strumenti per il sub-ambito 31.2 APC.b inserito nel POC n. 11 con valore ed effetti di PUA, che potrà eventualmente essere di supporto al Comune ai fini dell'espletamento delle proprie competenze. ...

Nella Carta 2.3 "Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica" del PTCP della Provincia di Modena, ... l'intero territorio del comune di Castelfranco Emilia, e quindi anche il sito in esame, rientra all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica (art. 11) che prevede, con competenze assegnate ai Comuni nell'ambito della pianificazione comunale, l'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) per i nuovi insediamenti ... Le suddette disposizioni trovano applicazione indipendentemente dal tipo di recettore individuato per le acque meteoriche e le misure previste vengono poi solitamente valutate dall'Autorità idraulica di riferimento per il corpo idrico recettore ovvero dal Gestore del Servizio Idrico Integrato (Soggetto Gestore della rete fognaria) in caso di recapito in pubblica fognatura.

Nello strumento urbanistico in approvazione, indicazioni finalizzate all'applicazione del principio di invarianza idraulica per il nuovo insediamento sono, fra le altre, individuabili nelle Norme di Attuazione del POC (Titolo 3 – Sostenibilità Ambientale degli interventi, articolo 11 comma 3), nella scheda normativa del sub-ambito e nel "Documento di ValSAT"; gli elaborati che costituiscono il PUA, inoltre, comprendono anche una relazione finalizzata al dimensionamento preliminare dei volumi di invaso e alla definizione dei sistemi previsti per la laminazione e la limitazione/regolazione delle portate meteoriche in uscita dal comparto e convogliate nella Canalina Buco, ancorché non descritti in elaborati grafici rappresentativi delle reti fognarie e degli scarichi in progetto.

Per quanto attiene poi al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, si evidenzia che dall'istruttoria condotta è emerso che il sub-ambito 31.2 APC.b ricade in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po il sito in esame è soggetto a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) per l'ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura" e pertanto non riconducibili al reticolo idrografico di competenza dello scrivente Servizio ...

La D.G.R. n. 1300/2016 al punto 5.2 afferma inoltre, sempre in riferimento all'ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura" che nelle aree urbanizzabili/urbanizzate e da riqualificare soggette a POC/PUA ubicate nelle aree P3 e P2, nell'ambito della procedura di VALSAT, la documentazione tecnica di supporto ai Piani operativi/attuativi deve comprendere uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da

assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali.

Si rimanda pertanto alle eventuali valutazioni del Comune e dell'Autorità Idraulica di riferimento per il "Reticolo Secondario di Pianura" cui sono correlate le mappe di pericolosità del PGRA, peraltro oggetto di specifici approfondimenti condotti negli elaborati di PUA anche mediante uno specifico studio idraulico."

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto delle raccomandazioni fornite relative alla prevenzione del rischio idraulico, all'applicazione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana, e al rispetto del principio di invarianza idraulica. Il richiamo e l'applicazione delle norme relative è già contenuto negli elaborati di POC-PUA; a riguardo si fa espresso rimando alle controdeduzioni al parere del Consorzio di Bonifica della Burana che recepiscono le prescrizioni e raccomandazioni in esso contenute. Si propone un richiamo nelle NTA del PUA alle valutazioni effettuate sul potenziale rischio alluvioni.

NOTA - Rete Ferroviaria Italiana RFI

Protocollo RFI n.1015/2022 del 27/09/2022, acquisito agli atti comunali con prot. 40657/2022 del 27/09/2022

RFI con la nota trasmessa – puntualizzando in premessa che non rilascia parere preventivo ma solo autorizzazione in deroga e quindi in carenza di quest'ultima i pareri devono intendersi resi in senso negativo - non esprime un parere qualificato di merito sul progetto di POC/PUA ma esclusivamente un richiamo al rispetto delle disposizioni e divieti dettati dall'art. 49 del DPR 753/80 per le costruzioni di qualsiasi genere in fascia ferroviaria, la necessità di essere preventivamente autorizzati in deroga ai sensi dell'art.60 del medesimo DPR, il rispetto delle distanze ai sensi dell'art.52 del DPR per le recinzioni e le piantumazioni, le distanze da mantenere per la posa di condotte del gas e centrali termiche (non inferiori a 20 mt dalla più vicina rotaia), per le sorgenti luminose, per i pali di illuminazione e per qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare gli impianti ferroviari o svolgersi in prossimità della rete ferroviaria (art.58 del DPR).

Il rispetto di quanto sopra e la verifica con esito favorevole delle specifiche istanze che saranno presentate sono condizioni vincolanti alla realizzazione delle opere in ambito ferroviario.

Proposta di controdeduzioni

Dando atto della puntualizzazione in merito al fatto che l'ente non rilascia pareri preventivi ma solo autorizzazioni in deroga, poiché il procedimento di conferenza di servizi svolto ai sensi della L.n.241/1990 non contempla formulazioni di questa fattispecie, si ritiene che il contributo reso non possa essere assunto in senso negativo. A riguardo si ribadisce quanto specificato nel verbale della seconda seduta sincrona della conferenza di servizi (prot.n.43106/2022) e le pronunce riportate nella deliberazione dell'ANAC n. AG 28/2010 del 15 marzo 2011.

Precisato ciò, si assumono come raccomandazioni i contenuti delle note e quindi la necessità del rispetto dei vincoli, delle limitazioni e della necessità di conseguire - preventivamente alla realizzazione delle opere - le autorizzazioni e deroghe di cui al DPR 753/80, proponendo un richiamo delle stesse nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Parere - HERA spa e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA spa

Protocollo HERA/INRETE 89008-41197 del 12/10/2022, acquisito agli atti comunali con prot. n. 43009/2022

Il parere espresso da HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia spa è favorevole al POC/PUA a condizione che la progettazione definitiva/esecutiva delle opere relative al PUA avvenga nel rispetto delle condizioni generali esplicitate nonché delle condizioni specifiche che di seguito si riportano in sintesi. Si rimanda al parere in esteso per le prescrizioni esecutive comuni a tutti i servizi e per dettagli tecnici.

Acqua

– rete acqua

La rete idrica esistente risulta insufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, pertanto si rendono necessarie opere esterne al perimetro di comparto consistenti nella realizzazione di condotta idrica in PVC del diametro esterno di 160 mm in sostituzione dell'esistente nel tratto di via Della Scienza, tra via Fermi e via Buco; detta condotta proseguirà nella nuova viabilità di comparto e, attraversando la via Emilia, si unirà ad anello alla condotta presente in via Emilia in prossimità di via San Donnino (nell'allegato tecnico al parere è riportato il tracciato). A questa nuova rete verranno collegate le derivazioni d'utenza acqua esistenti.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

– allacciamenti d'utenza

Saranno realizzati da HERA in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste.

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile.

Fognatura

– acque reflue nere

Si conferma la tubazione acque nere prevista e il punto di recapito finale individuato nel pozzetto apicale del collettore DN400 di via Della Scienza posto all'incrocio con via Fermi (è riportato un allegato tecnico al parere). Si conferma la realizzazione del "sifone" per oltrepassare la Canalina Buco; la rete nera di comparto deve terminare in prossimità della via Emilia in area libera da impedimenti per la manutenzione futura e da alberature.

L'impianto di sollevamento fognario S11 di Fermi attualmente in esercizio ed a servizio della rete fognaria a cui afferirà anche il nuovo comparto, risulta sottodimensionato per ricevere l'incremento di portata di acque reflue dell'insediamento in progetto. Dovrà quindi prevedersi la costruzione ex novo dell'impianto di sollevamento, in area pubblica limitrofa all'impianto esistente previa autorizzazione comunale, con potenziamento del medesimo, a cura di HERA spa con onere a carico del soggetto attuatore: per la definizione dovrà essere richiesta la valorizzazione economica dal soggetto attuatore.

– acque meteoriche bianche

Il recapito è individuato nella Canalina Buco sul lato ovest dell'intervento (è riportato un allegato tecnico al parere). L'intera rete di drenaggio sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche e rilasciare una portata allo scarico controllata, recepando il principio di invarianza idraulica dettato dal PTCP. Il volume di invaso destinato alla laminazione delle aree di cessione pubbliche deve essere ricavato con la realizzazione di un bacino in linea ricavato mediante il sovradimensionamento del reticolo fognario da ubicarsi a monte del recapito finale, con scarico per gravità. L'assenso allo scarico nel corpo idrico di recapito deve essere ottenuto dal Consorzio di Bonifica Burana, in qualità di ente gestore dello stesso e che fisserà i limiti e le modalità di immissione. Il

progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole dell'ente gestore del corpo ricettore, da fornire in copia prima dell'inizio dei lavori.

Il parere è relativo alle sole opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario dei fabbricati.

Gas

- rete gas

Si prende atto che in progetto non è prevista la fruizione del servizio gas. Eventuali future richieste saranno trattate come fornitura da frontista.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto delle prescrizioni impartite e delle necessità evidenziate riguardo alla realizzazione di potenziamento/estensione/riutilizzo delle reti, proponendo che siano opportunamente recepite nella scheda di POC e nella Convenzione urbanistica di PUA, cosicché i progetti esecutivi siano redatti nel rispetto delle stesse e siano sottoposti per l'approvazione agli Ente gestori. Il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione da parte di HERA del nuovo impianto di sollevamento della rete fognaria nera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione dell'immobile produttivo. Detta possibilità dovrà essere riportata nello schema di convenzione.

In merito alla corretta valutazione dell'invarianza idraulica e alle immissioni delle acque bianche nella Canalina Buco si fa espresso rimando alle controdeduzioni al parere del Consorzio di Bonifica della Burana.

Parere ambientale – ARPAE - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro

Protocollo ARPAE n.169049 del 14/10/2022 acquisito agli atti comunali con prot. n. 43530 del 17/10/2022

Si riporta di seguito la sintesi del parere espresso contenente valutazioni sulle diverse tematiche influenti sulla sostenibilità ambientale del POC 11 e del relativo PUA.

In relazione alla Sostenibilità ambientale delle previsioni del POC n.11 con Valore di PUA adottato, il Presidio Territoriale di Modena, con la collaborazione del Servizio Sistemi Ambientali per la parte relativa al Traffico veicolare ed Emissioni in atmosfera, esprime parere favorevole per quanto di competenza, con le seguenti prescrizioni e considerazioni di carattere ambientale.

➤ Traffico veicolare ed emissioni in atmosfera

In base alla proposta progettuale che prevede l'inserimento di un edificio per logistica e immagazzinamento per alimenti freschi per la grande distribuzione organizzata di tipo alimentare, con superficie di 26169 mq, è stato ipotizzato un traffico indotto pari a 156 automobili, 62 veicoli commerciali e 146 veicoli pesanti al giorno.

L'ora di maggior transito risulta quella dalle 7 alle 8 con un traffico stimato in circa 90 veicoli; non sono previsti transiti dalle 24 alle 5.

E' prevista una modifica della viabilità che consiste in nuovo collegamento tra via della Scienza e il tratto compreso tra le due rotonde (quella tra Via Emilia Est e Via San Donnino e quella tra Via Emilia Est e Via Villanoviano). Si dichiara che l'effetto sarà quello di scaricare i flussi di traffico sul tratto di Via Emilia est tra Via dei Fabbri e Via San Donnino, flussi che andranno a gravitare direttamente sul sistema a doppia rotatoria presente alle intersezioni con Via San Donnino e Via Villanoviano.

Considerando i flussi attuali transitanti su Via Emilia est, ricavati da una postazione del sistema regionale di rilevazione dei flussi di traffico dell'Emilia Romagna, posizionata in località Cavazzona, che evidenzia un traffico medio feriale di 16336 veicoli/giorno e di 1145 veicoli nell'ora di punta mattutina, l'indotto dal

progetto produrrebbe, su tale tratto, un incremento rispettivamente del 4% e dell'8% rispetto alla situazione attuale.

Si tratta di un incremento non particolarmente significativo sul tratto di Via Emilia Est interessato dai flussi aggiuntivi, mentre 728 transiti/giorno di cui il 40% di mezzi pesanti sulla nuova viabilità avrà un effetto locale non trascurabile.

Per quanto riguarda l'impatto sulla qualità dell'aria a scala comunale, è stata svolta, come richiesto, una stima emissiva di PM10 ed NOx in Kg/giorno e in Kg/anno del traffico indotto dal progetto utilizzando i fattori di emissione ISPRA. Le stime restituiscono 5.87 Kg/g (2143 Kg/a) per l'NOx e 0.34 Kg/g (123.5 Kg/a) per le PM10. Tali valori, rispetto alle emissioni comunali dovute al traffico, rappresentano lo 0.42% per gli NOx e lo 0.19% per le PM10.

Viene prevista come misura compensativa di queste emissioni un intervento di forestazione urbana, sia di specie autoctone e proprie della fascia padana (Fraxinus, Quercus e Carpinus) che di specie alloctone tipicamente utilizzate per alberature stradali, quali Platanus, o tali da ottimizzare la capacità compensativa, come Cedrus e Pseudotsuga, per un totale di 165 individui. È stato stimato un assorbimento di NOx di 20 Kg/a e di PM10 di 10 Kg/a.

L'intervento di mitigazione a verde proposto determinerebbe pertanto un assorbimento di circa il 10% delle emissioni prodotte dal traffico per le PM10 e dell'1% per gli NOx.

Viene inoltre previsto un potenziamento della rete ciclabile pari a 1260 metri, che potrà ulteriormente compensare l'incremento emissivo dovuto al traffico indotto, seppur non sia stata quantificata l'entità di tale compensazione.

In ragione dell'effetto locale provocato dall'aumento di traffico pesante e del fatto che il Comune di Castelfranco Emilia risulta classificato come "area di superamento dei valori limite per le PM10 per gli NO2" si raccomanda di contenere ulteriormente l'impatto dovuto al traffico, in particolare in prossimità dei ricettori limitrofi al nuovo tratto di viabilità e orientandosi verso l'utilizzo negli anni futuri di mezzi sempre meno inquinanti rispetto alla flotta attuale e con un potenziamento del progetto di forestazione urbana.

La gestione delle aree verdi, sia private che in cessione, con funzione di compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria, dovrebbe essere garantita dal proponente, secondo accordi definiti con il Comune e formalizzati anche nella Convenzione Urbanistica.

➤ Rumore

La valutazione di impatto acustico effettua una analisi dello stato attuale e di quello futuro previsto ad attuazione del progetto che prevede l'inserimento di una attività di logistica ed immagazzinamento per alimenti freschi di medie dimensioni. Al momento non vengono previsti impianti (es. frigoriferi), pertanto le sorgenti sonore afferenti espressamente al nuovo insediamento risultano esclusivamente i mezzi che accedono/escono dalla logistica, le operazioni alle baie di carico/scarico parcheggi e movimentazioni nell'area di pertinenza.

Per rispettare i limiti di immissione assoluti e differenziali presso i ricettori abitativi più impattati dall'attività di logistica (R2, R2, R3, R4), vengono predisposte delle mitigazioni strutturali e gestionali ed in particolare:

- lato nord dei ricettori abitativi R1, R3, R3, R4 e prevista la realizzazione di una barriera di 5 m di altezza e di 100 m di lunghezza.
- lato est degli stessi ricettori abitativi (R1, R3, R3, R4) e collocata una seconda barriera di 4 m di altezza e di 120 m di lunghezza,
- gestione delle attività con riduzione del 25% dell'uso delle bocche di carico merci a seguito dell'interdizione dell'uso notturno dei vani di carico/scarico posti a ovest.

In merito alle barriere NON sono definite le distanze dalle abitazioni; occorre che siano esplicitate in quanto condizione progettuale da rispettare. Nel caso non fosse possibile realizzarle alle distanze indicate dal modello, (es. a causa interferenze con la progettazione a verde/ciclabili o per mancanza dei permessi dei privati, ecc.) dovrà essere svolta nuovamente la loro progettazione con i nuovi dati.

In ogni caso, letta la documentazione trasmessa, appare possibile concludere che la valutazione previsionale presentata mostra il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa a condizione siano realizzate le barriere nelle dimensioni e caratteristiche costruttive descritte. Nel merito si specifica che dovrà essere specificata la distanza dalle abitazioni e verificata la loro fattibilità edilizia.

Inoltre, per il pieno rispetto del limite di immissione differenziale in periodo notturno dovrà essere utilizzata la modalità gestionale che prevede l'interdizione dell'uso notturno dei vani di carico/scarico posti a ovest con riduzione del 25% dell'uso delle bocche di carico merci.

➤ Parcheggi e impermeabilizzazioni

In merito alla progettazione dei parcheggi si richiede che vengano messe in atto azioni finalizzate ad aumentare le superfici permeabili o parzialmente permeabili almeno di tutti i parcheggi per auto, sia pertinenziali che pubblici, escludendo gli stalli per gli autocarri, realizzandoli con grigliato rinverdito, od altre idonee modalità costruttive.

Nella progettazione esecutiva dovranno essere individuati in prossimità dell'edificio stalli per le biciclette in numero adeguato, almeno rispetto a quanto previsto dalle Norme.

➤ Coperture edifici

Sempre con l'obiettivo di mitigazione delle ondate di calore, si invita inoltre a valutare la possibilità di realizzare le coperture con "tetti verdi" o con tecnologie Cool Roof, oppure realizzare "pareti verdi", qualora le coperture venissero utilizzate per impianti fotovoltaici o diventasse problematica la gestione a causa dei lucernari.

➤ Carico idraulico, Sistema fognario e depurativo

Il sistema fognario prevede la separazione delle reti acque bianche e nere all'interno del comparto e anche nella nuova strada. I recapiti saranno previsti, per le bianche un unico punto di scarico nella canalina del Buco, in regime di invarianza idraulica e per le nere la rete fognaria esistente di Via Della Scienza, attraversando la via del Buco con un sifone subalveo.

In merito a quanto sopra si prende atto dei pareri favorevoli espressi in sede di CdS del 06/10/22, dagli Enti Gestori delle reti fognarie (Hera) e del corso d'acqua superficiale (Consorzio della Bonifica Burana) ricettori degli scarichi acque nere e bianche, ai quali si rimanda per il rispetto delle indicazioni riportate.

Si precisa che in fase di Opere di Urbanizzazione il Soggetto Attuatore delle opere dovrà richiedere ad ARPAE-SAC, l'autorizzazione per lo scarico nella Canalina del Buco della rete fognaria acque bianche che verrà ceduta. Si ricorda che l'istanza dovrà comprendere anche i volumi delle acque dell'area privata del nuovo comparto, che scaricherà in fognatura pubblica separata.

➤ Recupero e riutilizzo acque

Considerato che la logistica prevedrà anche l'installazione di celle frigorifere per la conservazione delle derrate alimentari, che saranno raffrescate da un impianto frigorifero, si prescrive di prevedere la raccolta separata ed il recupero delle acque di sbrinamento degli impianti, eventualmente da inserire come nelle torri evaporative.

Considerata l'ampia superficie delle coperture si invita a prevedere vasche per la raccolta delle acque piovane al fine di riutilizzarle a scopo irriguo, o per altri usi non pregiati.

➤ Campi elettromagnetici

Preso atto che il parcheggio dei mezzi pesanti è stato spostato al di sotto dell'elettrodotto ad AT (132 kV - in linea aerea a singola terna non isolata), all'interno della DPA già tracciata dalle tavole di PSC, presente sul margine est dell'area di intervento, diviene necessario acquisire parere aggiornato dell'Ente Gestore dell'elettrodotto stesso, ma in particolare dovrebbe essere il Comune o il proponente che richiede allo stesso

il calcolo della specifica Fascia di Rispetto dell'elettrodotto, al fine di verificare se sia possibile confermare il parcheggio in quel contesto, ma soprattutto se sia possibile sostare in quell'area più di 4 ore al giorno.

Nel caso dovranno essere definite regole gestionali per impedire la sosta prolungata nel parcheggio.

➤ Sostenibilità energetica

Il Fotovoltaico sulle coperture è previsto con una potenzialità superiore al 30% indicato come minimo dal PTCP 2009.

Si invita a valutare la possibilità di utilizzare l'ampia superficie delle coperture come sede di impianti fotovoltaici, in modo da produrre energia elettrica da fonte rinnovabile, con potenzialità ben superiori a quelle strettamente necessarie e finalizzate alla produzione di energia elettrica da inserire in rete, eventualmente con i meccanismi delle comunità energetiche, quando saranno chiaramente definiti dalle norme specifiche.

E' importante che i parcheggi dei mezzi pesanti siano dotati anche di allacciamenti elettrici, al fine di consentire l'alimentazione dei mezzi dotati di impianto frigorifero, evitando che vengano mantenuti accesi i mezzi.

➤ Terre e rocce da scavo e Cantierizzazione

Per quanto concerne le terre da scavo, derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle fondazioni dei fabbricati, si ricorda che i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati, sia nel sito di produzione, sia in un sito di destinazione diverso da quello di produzione; in entrambi i casi, si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017 n.120.

I materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Si segnala che la possibilità di utilizzare la calce per la stabilizzazione delle terre e rocce da scavo, allo stato attuale risulta sospesa in quanto è stata emessa una Sentenza del Consiglio di Stato (n.48 del 07/01/22), che ne ha precluso l'uso.

Qualora in futuro ne venisse consentito l'uso, all'interno della Dichiarazione ai sensi dell'art.21 del DPR 120 del 2017, dovrà essere motivata la necessità di utilizzo della calce e descritto il processo di trattamento.

In fase di cantierizzazione, vista la necessità di movimentazione di importanti volumi di terre da scavo ed eventuali materiali di riporto si evidenzia che queste operazioni dovranno essere condotte limitando il più possibile la formazione ed il risollevarimento di polverosità, mettendo in atto opportune azioni gestionali per contenere la polverosità derivante dagli scavi e dal transito dei mezzi sulle piste non asfaltate.

A seguire le azioni che dovranno essere messe in campo dalla Ditta appaltatrice, con specifica prescrizione in sede di capitolato d'appalto da parte del Proponente:

- bagnatura delle terre e asfaltatura delle piste,
- umidificazione delle vie di transito all'interno del cantiere e dei depositi temporanei di terre e di inerti,
- copertura dei cassoni con teloni in occasione del trasporto degli inerti,
- verifica dell'adeguatezza dei mezzi d'opera e del rispetto dei relativi limiti di emissione,
- limitazione del tempo di accensione delle macchine operatrici, prevedendo lo spegnimento del mezzo tra un utilizzo e l'altro,
- installazione di un impianto di lavaggio ruote per i mezzi in uscita dall'impianto,
- mantenimento di una velocità dei mezzi modesta (max 20 km/h) e comunque adeguata alla situazione reale dei piani di transito,
- minimizzazione dell'altezza del punto di carico/scarico e mantenimento di basse velocità di scarico,
- effettuazione di periodiche operazioni di pulizia (spazzatura) delle aree pavimentate.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto delle considerazioni, raccomandazioni e prescrizioni riportate nel parere, proponendo che le prescrizioni siano opportunamente recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella Convenzione urbanistica di PUA.

Riguardo le raccomandazioni a carattere generale effettuate rispetto al traffico pesante e agli effetti sul traffico locale, si condividono le raccomandazioni avanzate demandando in sede di aggiornamento degli strumenti di programmazione in materia di viabilità/trasporto pubblico, l'assunzione di politiche volte sia all'utilizzo per gli spostamenti di mezzi meno inquinanti che al potenziamento di progetti di forestazione urbana.

Si provvederà a mettere a disposizione del soggetto attuatore aree pubbliche, esterne al comparto di PUA, idonee ad eseguire ulteriori piantumazioni al fine di incrementare gli interventi di forestazione urbana già previsti nel POC-PUA a titolo di misure compensative degli impatti sulla matrice "atmosfera". Lo Schema di Convenzione ne riporterà tempi e modalità di esecuzione.

Riguardo la documentazione grafica di PUA dovrà essere adeguata integrando l'elaborato grafico "Schema di massima – Articolazione" come segue:

- con dettagli progettuali, anche a mezzo di sezioni, atti a rappresentare le barriere acustiche nelle dimensioni e caratteristiche costruttive previste quale condizione di sostenibilità acustica; nel merito si dovrà specificare e riportare la distanza dalle abitazioni, avendone verificata la fattibilità edilizia;
- prevedendo superfici permeabili o parzialmente permeabili in tutti i parcheggi per auto pertinenziali (i parcheggi pubblici sono esclusi in quanto è prevista la totale monetizzazione), escludendo gli stalli per gli autocarri, e specificando il dettaglio costruttivo da adottare (grigliato rinverdito o altre modalità costruttive idonee),
- prevedendo allacciamenti elettrici a disposizione dei posti auto per i mezzi pesanti, al fine di consentire l'alimentazione dei mezzi dotati di impianto frigorifero, evitando che vengano mantenuti accesi i mezzi;
- individuando in prossimità dell'edificio stalli per le biciclette almeno nella quantità minima prevista dal RUE.

Parere FAVOREVOLE con condizioni - Consorzio di Bonifica della Burana

Protocollo Consorzio prot.n.14906 del 25/10/2022, acquisito agli atti comunali con prot.n.44708 del 25/10/2022, espresso tenendo conto del precedente parere favorevole condizionato rilasciato il 01/09/2022 assunto al prot.n.36517 del 01/09/2022

Si riporta di seguito in sintesi il parere espresso in merito alla scelta progettuale adottata per lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dall'attuazione del nuovo comparto urbanistico denominato "Villanoviano" e le condizioni poste:

- si dà atto che è stata soddisfatta la richiesta di prevedere un unico manufatto di scarico con funzione di bocca tarata che immetterà le acque laminate all'interno dello scolo consorziale denominato "Canalina Buco";
- il progetto prevede che la futura strada di comparto verrà collegata a via della Scienza intersecando la Canalina Buco, comportando un tombinamento della Canalina Buco per un tratto indicativo di 15,00 m. E' richiesto quindi che, in sede di futura approvazione del PdC inerente al comparto in oggetto, sia dimensionata la futura tombinatura;

- tutti gli interventi interessanti il Canale demaniale denominato "Canalina Buco" quali l'intervento di immissione della tubazione con funzione di bocca tarata convogliante le acque meteoriche, l'attraversamento in sub-alveo della tubazione acque reflue e la nuova tombinatura potranno essere realizzati solo dopo il rilascio di regolare atto di concessione da parte del Consorzio, a seguito di specifica richiesta.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto delle condizioni/prescrizioni impartite e si propone che siano opportunamente recepite nella Convenzione urbanistica di PUA, cosicché i progetti esecutivi siano redatti nel rispetto delle stesse.

Parere FAVOREVOLE - ATERSIR (Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti)

Protocollo Agenzia PG.AT/2022/0011085 del 03/11/2022 acquisito agli atti comunali con prot. 46200 del 04/11/2022

Si riporta di seguito in sintesi il parere espresso.

Si prende atto che il Gestore del S.I.I., HERA S.p.A., ha rilasciato nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi parere favorevole (prot. Hera n. 89003-41197 del 12/10/2022) condizionato al rispetto di prescrizioni specifiche.

Considerato che per l'intervento non sono in previsione interventi sulle dotazioni del S.I.I. ammissibili a tariffa e che non si rilevano interferenze tra le nuove previsioni urbanistiche, le aree di salvaguardia e le zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano, l'Agenzia ritiene sufficiente il parere espresso dal Soggetto Gestore.

Si ricorda infine che le modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione del comparto in esame, dovranno essere comunicate dal Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n. 201/2016 e D.G.R. n. 569/2019, secondo le modalità indicate nella Determinazione del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna del 4 Dicembre 2019, n. 22374.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto del parere e delle raccomandazioni circa gli adempimenti in capo al Comune riguardo dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n. 201/2016 e D.G.R. n. 569/2019 e della Determinazione regionale del 4 Dicembre 2019, n. 22374.

PROVINCIA DI MODENA

Atto del Presidente n. 74 del 06/04/2023, acquisito agli atti comunali al prot. 12640 del 06/04/2023, con cui il Presidente ha disposto di sollevare osservazioni, ai sensi degli articoli 34 e 35 della L.R. 20/2000, e di approvare l'istruttoria tecnica prot. 12324 del 05/04/2023, contenente anche il parere tecnico inerente il rispetto alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

Con il medesimo atto sono stati approvati il Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" ed il Parere tecnico in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, dei quali si riportano per punti salienti le conclusioni:

RISERVE - ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000

- 1. Si richiama il rispetto delle disposizioni normative del PTCP, con particolare riferimento:**
 - alle prescrizioni ed alle direttive di cui all'art. 41 B delle NTA in riferimento alle zone di tutela degli elementi della centuriazione
 - all'art. 41 A comma 5 delle NTA in riferimento alla fascia di rispetto archeologico della via Emilia

Alla tav. 1.2.5 del PTCP viene individuato nell'estremo nord-ovest del sub-ambito di intervento un macero principale ai sensi dell'art. 44C delle NTA del PTCP. Si rileva che le tavole del PSC di Castelfranco Emilia non individuano tale elemento e la presenza di un macero tutelato ai sensi del PTCP vigente non viene indicata in nessuno degli elaborati allegati al presente procedimento.

- 2. In sede di approvazione del piano risulta necessario verificare l'effettiva collocazione dell'elemento tutelato e conseguentemente si richiamano le direttive di cui all'art. 44 C del PTCP.**

Per quanto riguarda il traffico e la mobilità il presente POC-PUA individua il collegamento dell'ambito attraverso un'intersezione posta a cavallo delle due rotatorie presenti. Questo comporta la necessità di utilizzare entrambe le rotatorie da parte del traffico veicolare, con un incremento dei flussi nell'ambito urbano.

Nella relazione di "compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria" (elaborato "i") vengono individuate tra le misure mitigative da realizzare nell'ambito del presente procedimento la costruzione di un percorso ciclabile su via Buco, di un percorso ciclabile su via della Scienza e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale a connessione con la via San Donnino.

Si rileva tuttavia che negli elaborati grafici allegati al PUA non sono stati individuati nel dettaglio i tracciati e le caratteristiche di tali percorsi. Si evidenzia inoltre che la realizzazione di queste opere da realizzare al di fuori del sub-ambito di intervento non è stata individuata nel cronoprogramma riportato all'interno della relazione tecnica e non sono stati individuati obblighi specifici nella bozza di convenzione.

- 3. A questo riguardo, si propone, in fase esecutiva di esplorare la possibilità di razionalizzare l'intersezione collegandola direttamente alla rotatoria di via del Villanoviano.**
- 4. In sede di approvazione del piano risulta necessario approfondire il dettaglio progettuale relativo alle opere di compensazione previste e volte al potenziamento dei percorsi ciclabili nell'intorno dell'area di intervento inserendo anche i tratti mancanti per garantire la continuità dei percorsi. Si ritiene opportuno in particolare un completamento dei percorsi in direzione del centro urbano e verso le frazioni situate ad est del comparto. Oltre alla progettazione sarà necessario garantirne anche la realizzazione.**

Si evidenzia che nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA viene indicato che tutti gli elaborati costituenti il piano ad eccezione delle norme tecniche di attuazione stesse sono espressi con "valore indicativo".

- 5. In sede di approvazione del piano risulta necessario chiarire che gli elaborati che costituiscono il PUA hanno un "valore" che può variare solo nei limiti del passaggio da un livello di progettazione ad un altro, affinando quindi man mano elementi di dettaglio che non modifichino le valutazioni di sostenibilità effettuate in sede di PUA.**

In riferimento alle fasce di rispetto stradali si rileva che all'interno delle NTA del PUA (art. 5) sono state individuate delle distanze minime per l'edificazione pari a 10 m dai confini di proprietà e 20 m dal confine stradale di via del Villanoviano. Si rileva tuttavia che negli elaborati grafici viene individuato un fabbricato in corrispondenza dell'accesso dei mezzi pesanti all'area di pertinenza del polo logistico. Su tali elaborati non sono state quotate le distanze di tale fabbricato, presumibilmente ad uso "guardiola" dal confine di proprietà e dal confine stradale.

- 6. Si raccomanda all'Amministrazione, in sede di approvazione del piano, di verificare se la zona di intervento si collochi all'interno o meno del perimetro del centro abitato e considerare opportunamente le fasce di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992.**

PARERE in merito alla riduzione del rischio sismico - ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008

Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione presentata documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto

dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al P.O.C. n° 11 con valore ed effetti di P.U.A. denominato "Villanoviano" a Castelfranco Emilia (MO), è assentibile.

7. In fase attuativa andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.

PARERE AMBIENTALE - ai sensi degli artt.18 e 19 della LR 24/2017 e art. 12 D.Lgs. 152/2006

In relazione alla conformità con il PTCP vigente si rileva che il comparto in oggetto ricade all'interno di una Zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche, come indicato nella tav. 3.2.2 del vigente PTCP, nonché all'interno del limite delle zone caratterizzate da criticità idraulica di cui alla tav. 2.3.2 del vigente PTCP.

8. Si richiama il rispetto delle disposizioni normative del PTCP, con particolare riferimento all'art. 12A e all'Allegato 1.4 delle NTA, relativamente agli interventi effettivamente realizzabili, nonché dell'articolo 11 delle NTA del PTCP relativo al rispetto del principio di invarianza idraulica.

Si rileva che all'interno dell'area di intervento alla tav. 1.2.5 del vigente PTCP viene individuato un tracciato del "sistema di elettrodotti ad alta ed altissima tensione". Tale elettrodotto viene individuato anche negli elaborati grafici del PSC di Castelfranco Emilia. All'interno della Valsat del POC-PUA, tuttavia, non è stata effettuata alcuna valutazione in merito alla presenza di tale elettrodotto ed alle relative DPA.

9. Si condivide quanto espresso da ARPAE in merito alla necessità di individuare in maniera univoca le DPA dell'elettrodotto in sede di approvazione del piano al fine di garantire la conformità con la normativa vigente in materia di limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.

Considerato quanto sopra richiamato in merito alle zone caratterizzate da ricchezza di falde idriche, valutato quanto disposto nelle norme del POC all'art. 11 che prevede: *"gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a garantire la massima permeabilità possibile dei parcheggi di modesta entità e delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti"*.

Si rileva che negli elaborati del PUA non sono state individuate le modalità di realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pertinenziale e dei percorsi ciclo-pedonali.

10. Si prescrive, precedentemente all'approvazione del POC di indicare le soluzioni tecniche adottate in coerenza con le previsioni del POC stesso relative alla permeabilità, considerate anche le criticità evidenziate nella scheda di PSC in merito al carico idraulico.

Si evidenzia che all'interno dell'elaborato di Valsat del POC-PUA nel par. "Impatti esercitati – Sistema delle risorse naturalistico-ambientali", in riferimento alla rete ecologica viene indicato "salvaguardia della canalina Buco – Valorizzazione con realizzazione di filari di *Populus Nigra Pyramidalis*". Non si trova riscontro sugli elaborati grafici di tale intervento di valorizzazione del canale individuato nella Valsat.

11. Risulta necessario, in coerenza con quanto indicato nella Valsat, individuare sugli elaborati grafici gli interventi volti alla valorizzazione della canalina Buco.

In riferimento alla relazione "Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria" si rileva che a seguito delle verifiche effettuate in merito alle effettive capacità di rimozione degli inquinanti da parte delle alberature previste in progetto risulta che l'intervento proposto determinerebbe un assorbimento di circa il 10% delle emissioni di traffico per le PM10 e dell'1% per gli NOx, garantendo pertanto una compensazione minima degli impatti dell'intervento sulla matrice atmosferica.

12. Si condividono a tal proposito le valutazioni espresse nel parere di ARPAE allegato alla presente istruttoria e si prescrive un incremento delle piantumazioni al fine di garantire quantomeno un raddoppio della compensazione degli impatti dell'intervento sulla matrice "atmosfera". Tali piantumazioni potranno essere definite in concerto tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale e realizzate in aree poste in disponibilità del Comune o del Proponente.

In coerenza con quanto disposto dal PTCP all'articolo 77 ed all'Allegato 1.8 delle NTA, si rileva che l'art. 5.4.4 del vigente RUE individua l'obbligo, per tutti gli interventi di nuova costruzione, di prevedere opere volte al risparmio idrico mediante sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

13. Si chiede di ottemperare alle prescrizioni di RUE e PTCP in sede di approvazione del POC-PUA.

Si evidenzia la presenza di un probabile rifiuto all'interno della Valsat in quanto all'interno del paragrafo relativo al monitoraggio viene fatto riferimento alla realizzazione di una "medio-piccola struttura di vendita", che non è prevista nell'ambito del piano.

14. Si chiede di stralciare i suddetti riferimenti ad opere non previste nel presente POC-PUA.

Si rileva che nel par. 5.4 delle NTA del PUA viene richiamato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 del PTCP, in riferimento all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

15. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni normative vigenti:

- 1) in materia di copertura del fabbisogno energetico degli edifici mediante fonti rinnovabili, tra cui, in particolare la DGR 1548/2020, come modificata dal DPR 199/2021 e ss.mm.ii.
- 2) in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione. A tal proposito si richiamano le disposizioni normative di cui all'art. 87.3 del vigente PTCP e la D.G.R. 1732/2015 e ss.mm.ii.

Valutati i contenuti del Rapporto Ambientale è richiamato il rispetto dei rilievi/prescrizioni di natura ambientale contenuti nella presente istruttoria, cui si dovrà conformare il POC con valore ed effetti di PUA in sede di approvazione.

Valutati i contenuti dei pareri complessivamente pervenuti ed in premessa richiamati, con particolare riferimento a quello di Arpae, è richiamato l'integrale rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

Valutato il tenore delle controdeduzioni alle osservazioni, si ritiene che l'approvazione del POC con valore ed effetti di PUA per l'ambito APC.b.31.2 denominato "Villanoviano", non abbia necessità di successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione del rispetto delle prescrizioni riportate sopra, nonché delle prescrizioni contenute nei pareri complessivamente pervenuti ed in premessa richiamati, che qui si condividono e si fanno propri.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto delle riserve e delle prescrizioni avanzate, al cui rispetto è necessario conformare gli strumenti urbanistici perché possano essere esclusi dalla successiva fase di VAS, e si provvede a formulare le seguenti controdeduzioni nel medesimo ordine in cui sono state esposte:

1. A corredo del POC è stata prodotta la Valutazione del Potenziale Archeologico che, tenendo conto dei vincoli presenti anche rispetto alla sua collocazione prossima alla Via Emilia, ha valutato alto il rischio archeologico dell'area; in fase di ottenimento del titolo edilizio e quindi della progettazione esecutiva degli interventi sarà necessario acquisire il parere della competente Soprintendenza Archeologica di Bologna, propedeutico all'avvio delle operazioni di cui alla verifica di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 25 del D.lgs 50/2016 e dei saggi sulle aree destinate all'intervento privato. La tutela della Via Emilia è annoverata nella scheda di POC. La Convenzione dovrà esplicitare l'adempimento tra le obbligazioni in fase di ottenimento dei titoli edilizi.

Riguardo le prescrizioni del PTCP circa gli elementi della centuriazione, il PSC del Comune di Castelfranco Emilia, durante la fase di redazione, ha ridefinito gli elementi di tutela in applicazione anche delle esclusioni di cui all'art.41B delle Norme del PTCP mantenendo il vincolo solo in corrispondenza della Canalina Buco; il progetto di PUA è stato redatto in coerenza con la direzione dell'asse senza apportare alterazioni al suo andamento.

2. Il PSC di Castelfranco Emilia, nel recepire l'apposito studio effettuato al fine di censire i "maceri" presenti sul territorio meritevoli di essere salvaguardati e valorizzati (vedi il paragrafo 2.1.4 Specchi d'acqua e maceri del Quadro Conoscitivo e la Tav.1.4 "Idrografia superficiale e bacini di scolo"), non ha confermato il macero identificato nella cartografia del PTCP; sul posto non si individuano elementi che ne permettono la riconoscibilità.
3. La soluzione di collegare la nuova viabilità di comparto direttamente alla rotatoria di Via Villanoviano (SP6) non risulta progettualmente percorribile sia per la distanza inadeguata che si verrebbe a creare tra gli innesti dei tre bracci sia a causa del dislivello presente tra il comparto e la suddetta via, realizzata in pendenza per poter superare la linea ferroviaria più a nord. Si conferma dunque la soluzione proposta nel progetto di PUA, verificata e giudicata adeguata sulla base delle stime riportate nello Studio di impatto sulla rete stradale prodotto a corredo del piano.
4. In accoglimento della riserva avanzata si propone, quale integrazione delle misure compensative dell'impatto sulla qualità dell'aria, di estendere l'intervento di ricucitura delle ciclabili attuate direttamente dal soggetto attuatore, in aggiunta alle opere ed ai contributi già previsti in adozione, con alcuni nuovi tratti esterni al perimetro di PUA; si propone di conseguenza che l'intervento complessivamente preveda l'implementazione della rete esistente come segue:
 - a. percorso ciclo-pedonale interno al comparto in affiancamento/connesione della nuova viabilità di piano,
 - b. percorso ciclabile interno al comparto in fregio alla ferrovia storica Milano-Bologna,
 - c. percorso ciclabile interno al comparto lungo Via Buco che consente il collegamento del nuovo tratto previsto lungo la ferrovia storica con via della Scienza e con Via Emilia Est,
 - d. percorso ciclabile/ciclo-pedonale, parte interno al comparto e parte extra-comparto, di connessione tra Via Buco - Via San Donnino e raccordo con il percorso esistente su Via dell'Artigianato, effettuando attraversamenti protetti in corrispondenza della rotatoria sulla Via Emilia Est,
 - e. creazione di un percorso ciclabile/ciclo-pedonale extra-comparto lungo Via della Scienza, mediante l'esecuzione di opere di adeguamento funzionale della stessa,
 - f. prolungamento extra-comparto del percorso ciclabile extraurbano in fregio alla ferrovia storica Milano-Bologna fino a Via Molino Dolo.

Si richiede, conseguentemente, d'integrare la documentazione di PUA con gli approfondimenti di maggior dettaglio atti a dimostrare l'adeguatezza degli spazi destinati alla realizzazione dei nuovi percorsi ciclabili e ciclo-pedonali di ricucitura e garantirne la reale fattibilità.

L'attuazione dell'estensione della maglia delle ciclabili sopra descritta, dovrà essere realizzata direttamente dal soggetto attuatore:

- per gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) tramite scomputo degli oneri di urbanizzazione e delle componenti D + S, 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, lasciando inteso che i costi eccedenti rimarranno in carico al soggetto attuatore;
- per gli interventi di cui al punto e) tramite scomputo del secondo 50% del contributo di sostenibilità, come previsto nel documento Relazione-Norme-Schede al POC;
- per gli interventi di cui al punto f), in quanto opere compensative aggiuntive prescritte ai fini del conseguimento della sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, non potranno essere realizzate a scomputo né del contributo di costruzione né del contributo di sostenibilità.

Allo scopo dunque di recepire le suddette modifiche dovranno essere aggiornati/integrati gli elaborati del POC-PUA come di seguito illustrato:

- l'elaborato "*Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria - i*", nella parte relativa alle opere di estensione delle piste ciclabili,
- la *Relazione Illustrativa*, in particolare con riferimento al paragrafo 8 e alla previsione di massima della Stima dei Lavori-Quadro Economico e Stima Contributi complessivi; a riguardo dovrà essere definito compiutamente il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione che costituirà

riferimento per la quantificazione dell'importo della garanzia fideiussoria (comprensivo di tutte le voci previste all'art.11 dello schema di convenzione) da depositare all'atto di stipula della Convenzione attuativa del PUA e riportato correttamente, in conformità al POC, il valore del contributo di sostenibilità;

- un nuovo elaborato rappresentativo della rete dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali da realizzare, corredato di particolari costruttivi (i percorsi dovranno essere delimitati da cordonature in cls e in granito naturale in adiacenza alle aree parcheggio/viabilità, pavimentazione in asfalto, segnaletica, impianto di illuminazione a led, arredo urbano, recinzioni) e sezioni quotate a scala adeguata (minimo 3 mt per il percorso ciclabile lungo la ferrovia storica, minimo 2,50 mt per gli altri percorsi ciclabili, minimo 1,50÷1,80 m per i percorsi pedonali, per i percorsi misti ciclo-pedonali in conformità alle normative di settore),
 - lo *"Schema di Convenzione urbanistica"*, prevedendo obbligazioni in capo al soggetto attuatore, modalità, tempi, garanzie e procedure per l'attuazione delle opere compensative sulla base dello schema revisionato allegato alla presente relazione di controdeduzione,
 - le *"NTA"* del PUA, recependo requisiti e caratteristiche della nuova rete di percorsi,
 - la *scheda di POC* dovrà essere adeguata riportando le prescrizioni impartite riguardo la sostenibilità dell'intervento.
5. Si condividono le osservazioni formulate e si propone di revisionare l'art.2 delle *NTA* recependole.
 6. Il comparto urbanistico di intervento, identificato nel sub-ambito APC.b 31.2 del PSC, risulta interno al centro abitato come definito ai sensi del Codice della Strada e approvato con le deliberazioni G.C. n.220/2013 e n.194/2014. Le strade a margine del comparto, come desumibile dalla Tav.2.1 del PSC vigente, sono classificate di tipo F (extra urbana locale) e E/F1 (locale interzonale primaria) e pertanto la fascia di rispetto stradale applicabile è fissata dal RUE in 5 m. Nonostante il fabbricato ad uso "guardiola" sembra essere esterno a detta fascia, si dà atto della mancanza negli elaborati progettuali di PUA delle quote di progetto e della individuazione delle fasce di rispetto stradali atte a dimostrare la corretta localizzazione dell'immobile in progetto; si propone pertanto di adeguare in detti termini l'elaborato *"Schema di massima – articolazione"* nonché l'art.5 delle *NTA*, precisando che la norma del RUE risulta comunque prevalente.
 7. Si propone di richiamare espressamente nelle *NTA* e nella *scheda di POC* le verifiche da effettuare nel progetto esecutivo dei fabbricati.
 8. Gli aspetti legati alla protezione delle acque sotterranee e alle caratteristiche dell'area di comparto sono state valutate dagli enti competenti coinvolti nella Conferenza di servizi svoltasi e conclusa con esito favorevole.
 9. Riguardo la necessità di individuare con esattezza le DPA dell'elettrodotto presente nel comparto, oggi riportata sugli elaborati in 44 m, si condivide quanto evidenziato e si rimanda alle controdeduzioni formulate al parere di ARPAE, precisando comunque che l'interferenza risulta comunque marginale.
 10. Il Piano ha valutato – come desumibile dalle relazioni specialistiche a corredo - detti aspetti adottando tutte le misure necessarie a garantire le compensazioni conseguenti la riduzione della permeabilità dell'area che verrà urbanizzata; a riguardo gli enti competenti intervenuti alla Conferenza di servizi svoltasi hanno espresso le proprie valutazioni favorevolmente nei termini riportati nei propri pareri/contributi. Tuttavia si rimanda alle controdeduzioni proposte al parere ARPAE in merito alla previsione di superfici permeabili o parzialmente permeabili in corrispondenza di tutti i posti auto in progetto.
 11. Il progetto di PUA, come definito e condiviso in sede di Conferenza di servizi, non coinvolge la vegetazione caratterizzante le sponde del tratto sud, segnalato nella scheda di PSC come di *"valore ecologico ambientale...fin oltre la via Emilia"*, e non prevede interventi sulla sponda lato nord-ovest della Canalina Buco: rimangono dunque inalterati i caratteri ecologico-ambientale del corso d'acqua. Quanto asserito nel documento di Valsat-Vas a pag. 9 fa riferimento all'assetto inizialmente ipotizzato e poi

superato dalle valutazioni effettuate ai fini della mitigazione/compensazione degli inquinanti dell'atmosfera generati dal nuovo insediamento produttivo. E' stato valutato efficace infatti un intervento di forestazione urbana in corrispondenza dell'area a verde pubblico in previsione, abbandonando l'idea iniziale di creare un filare di *Populus Nigra* a lato della Canalina Buco sia per inadeguatezza degli spazi di messa a dimora sia a causa delle scarse prestazioni in termini di rimozione degli inquinanti (vedasi nota 3 a pag.8 dell'elaborato di PUA denominato "*Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria*"). Si propone di coordinare e rendere coerente con il progetto di PUA il documento di Valsat-Vas.

12. Riguardo alla richiesta di raddoppio degli interventi di forestazione urbana ipotizzati per la compensazione degli impatti derivanti dall'attuazione del POC-PUA sulla matrice "atmosfera", si fa espresso rimando alle controdeduzioni proposte al parere di ARPAE. Vista la finalità dell'intervento, si propone di prescrivere, con conseguente adeguamento dello schema di Convenzione, che la manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento e rinnovamento dell'area a verde pubblico e dell'opera di "forestazione urbana" interne al comparto rimangano in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa. La manutenzione ed il corretto attecchimento delle opere di forestazione esterne al comparto dovranno avvenire a cura del soggetto attuatore fino allo scadere dei due anni dalla data di accettazione del collaudo delle stesse da parte dell'amministrazione comunale.
13. Si prende atto della richiesta proponendo di specificare nelle NTA del PUA il rispetto delle prescrizioni normative del RUE art.5.4.4 in sede di progetto esecutivo edilizio.
14. Si prende atto e si propone di provvedere a eliminare il refuso presente nel documento di Valsat-Vas.
15. Si prende atto di quanto osservato e si propone di provvedere ad integrare lo *schema di convenzione* e le NTA del PUA con i richiami ai riferimenti normativi e prescrizioni indicati. Lo Schema di convenzione riporta già il richiamo alle disposizioni in materia di inquinamento luminoso.

N.1 - OSSERVAZIONE prot. 13825 del 01/04/2022 – Arch. Luca Giovanardi

L'osservazione pervenuta consiste nella richiesta di stralcio della previsione di pista ciclabile sul lato nord di Via della Scienza considerato che il percorso ciclo-pedonale principale si sviluppa a sud e a ovest del prolungamento di Via della Scienza, sviluppandosi attraverso l'area a verde pubblico e predisposto per il prolungamento verso via della Scienza, e tenendo conto che le barriere acustiche risultano più efficaci se collocate in posizione meno prossima al ricettore.

Proposta di controdeduzioni

Si ritiene l'osservazione **parzialmente accoglibile**. In particolare si condivide la soppressione del percorso ciclabile lungo il prolungamento di Via della Scienza riducendolo a solo pedonale, ma non può essere accolta la richiesta di spostare la barriera acustica sul lato nord di detto tratto stradale in quanto non coerente con le conclusioni riportate nello studio di impatto acustico e con l'esito delle valutazioni in termini di sostenibilità ambientale effettuate dalla Conferenza di servizi svolta. Gli elaborati cartografici di PUA devono essere adeguati conseguentemente e completati dei dati progettuali in termini dimensionali.

N.2 - OSSERVAZIONE prot. 13965 del 03/04/2022 – Sig.ri Modesto AMICUCCI, Cristina GIROTTI ZIROTTI, Enrico FANTUZZI e Angela PICCIOLI

L'osservazione pervenuta è riassumibile nei seguenti punti:

1. Nel richiamare gli estremi di adozione del POC 11 si afferma che l'atto del Consiglio Comunale non è stato pubblicato in "trasparenza" sul sito istituzionale.

2. Si dà atto che l'Amministrazione Comunale ha adottato un nuovo POC appena 9 giorni prima del termine della prima fase del periodo transitorio, fissato dall'art.3 comma 1 della L.R. 24/2017 nel 31.12.2021, evidenziando un agire dell'Amministrazione Comunale in "netto contrasto con lo spirito normativo". Si invita dunque l'Amministrazione Comunale alla revoca dello strumento adottato, ponendo la programmazione dell'area eventualmente nel PUG.
3. Elaborato A. Individuazione disponibilità Aree:
 - si osserva che parte dell'area d'intervento (zona nord) è la stessa già oggetto di adozione all'interno del POC 5 (delibera C.C. 271/2014) per l'uso U.22.
 - si chiede di motivare la disponibilità dell'area indicata con retino nella zona Sud-Ovest (parte del mappale 41), definita come "Casa Busi", al di fuori dell'ambito 31.2 (Ambito 25 AC.d).
4. Elaborato B. Rilievo del verde, delle Infrastrutture, della Viabilità
 - si ribadisce che una porzione del mappale 41 definita nell'elaborato come "Casa Busi" è fuori dall'ambito 31.2.
5. Elaborato C. Documentazione catastale
 - si evidenzia che l'area "Casa Busi" è di proprietà dei Sig.ri Casarini, ma fuori dall'area di intervento.
6. Elaborato E. Relazione Tecnica Illustrativa
 - si precisa che l'ambito APC.b definisce gli "ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati": l'ambito APC.b, sub ambito 31.2, risulta totalmente terreno agricolo senza edifici, quindi non è totalmente o parzialmente edificato. Si afferma quindi che l'ambito 31.2 sia di fatto un ambito di nuovo insediamento erroneamente definito consolidato: la richiesta di adozione del PUA con data dicembre 2021 conferma l'inopportuna/scorretta pianificazione, a totale sfregio della sopravvenuta normativa regionale;
 - si sostiene che la viabilità non è adeguatamente studiata e definita, principalmente con riferimento all'innesto tra le due rotonde "San Donino" e "Villanoviano". Nell'accesso al Venturina il tracciato del PSC è puramente indicativo; si ritiene tale scelta viene a caricare la viabilità già congestionata fra due rotonde ed un accesso privato con un altro accesso per autocarri;
 - viene prevista una nuova ciclabile che attraversa l'area destinata a verde pubblico e consente il collegamento di Via della Scienza con Via San Donino. L'altra ciclabile in progetto corre lungo la ferrovia storica, per una lunghezza di m. 500, per poi finire in prossimità del cavalcavia. Non esiste alcuna indicazione/progettualità di previsione strutturale della viabilità ciclopedonale della zona, pertanto l'intervento così come posto è di scarsissima/nulla rilevanza;
 - si osserva che al punto 4, nella tabella dei dati di progetto alcuni valori non corrispondono a quelli della tabella dei dati di progetto indicati nell'elaborato F/1 (Ad esempio DF e Q);
 - si osserva che al punto 4.3 la Superficie Complessiva indicata risulta diversa a quella dell'elaborato F/1;
 - si evidenzia una discrepanza tra l'elaborato F/1 e il PSC (superficie territoriale dell'ambito 31.2): previsti dal PSC mq 69.538, mentre quelli indicati nella relazione tecnica risultano mq 64.717, come riportato nell'elaborato F/1;
 - si osserva che al punto 4.5 sono monetizzati 3.236 mq di parcheggi P1, su un'area ST di 64.717 mq, anziché su 69.538 mq di ST, come indicato nel PSC, con una discrepanza di circa 200 mq. In merito alla monetizzazione dei parcheggi e alle argomentazioni addotte si chiede una totale revisione del progetto: è assolutamente insufficiente liquidare la necessità di posti auto al fatto che la struttura preveda parcheggi interni e che nelle zone limitrofe non vi sia stretta necessità di aree da destinarsi a P1.

La giurisprudenza consolidata ha più volte ribadito che l'uso dello standard deve riconoscersi alla collettività indistinta e non solo agli utenti dell'unità immobiliare che se ne è dovuta obbligatoriamente dotare (TAR Lombardia - Milano - sez. II - 04/05/2011 num. 1147; Consiglio di Stato Sez.VI - 12/12/2006 num. 7340).

La previsione urbanistica non può prescindere dalle capacità trasformative degli ambiti. Questa scelta "scellerata" renderebbe comunque non più trasformabile l'immobile "ingessato" all'uso autorizzato, ovvero porterebbe a forti criticità nel caso di trasformazioni con diversa necessità di sosta collettiva.

- al punto 6, la tutela acustica viene demandata totalmente all'edificio con una piccola barriera in fregio alla nuova strada (Via Della Scienza).

E' veramente sconsiderato demandare all'edificio il compito di assumere l'abbattimento acustico della rete ferroviaria. Si ritiene non verificato l'impatto acustico e neppure il clima acustico. Le barriere, come è ben noto, per avere maggiore efficacia debbono essere ridossate alla fonte e non, come si prevede, essere posate in via della Scienza.

- nella stima dei contributi complessivi, il contributo di sostenibilità di € 800.000 viene per metà versato e per metà eseguito facendo riferimento ai valori parametrici stabiliti nella relazione tecnica dei servizi edilizia privata PUA con protocollo 42682/2017, per adeguare 6.500 mq di viabilità di Via della Scienza.

7. Elaborato F/1. Schema di massima di zonizzazione
Si segnala che la tabella riporta valori inesatti.
8. Elaborato F/1. Schema di massima articolazione
- si osserva riguardo le ciclabili in progetto, ritenendo ci siano difficoltà di collegamento con la viabilità esistente;
- si osserva circa la non chiarezza del calcolo dei parcheggi P3 e P4 di colore azzurro nella tavola e la mancanza delle quote e delle dimensioni degli stessi.
9. Elaborato G. Norme Tecniche di Attuazione
- si osserva che all'articolo 2 non sono allegati i documenti previsti.
- si osserva che all'articolo 4 non è chiaro se il fabbricato è alto 15 o 25 m. Si chiede di ridurre l'altezza massima ritenendo improponibile un'altezza di 25 metri per un corretto assetto planivolumetrico dell'ambito e di mantenerla entro l'altezza massima d'ambito.
Si chiede inoltre l'attenta verifica del rispetto delle previsioni del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- si riscontra che tutte le tabelle sono redatte in modo confuso: si chiede che venga resa maggiore chiarezza e coerenza nei dati.
10. Elaborato I. Documento di Valsat
Si osserva che nella descrizione permangono le già citate incongruenze: ST, Capacità edificatoria, e destinazione produttiva.
11. Elaborato J/2. Invarianza idraulica
- si chiede di rivedere il calcolo della laminazione, ritenendo non adeguata la soluzione dell'allagamento controllato del parcheggio;
- si ritiene non chiaro il collegamento con la canalina Buco e l'eventuale possibilità di ritorno/rigurgito.
12. Elaborato J/3. Relazione di sicurezza idraulica
- si ribadisce la non adeguatezza della soluzione dell'allagamento controllato del parcheggio, chiedendo una completa revisione della Relazione.
13. Elaborato J/4. Studio di compatibilità acustica
- si ribadisce la richiesta di revisione delle misure di abbattimento acustico.
14. Elaborato J/5. Studio dell'impatto sulla rete stradale e sui flussi veicolari
- si osserva che non c'è un abbassamento del traffico veicolare, ma solamente uno spostamento nella nuova strada, con conseguente carico veicolare su altre strade (Via Circondaria Nord - Via Della Scienza).
15. Elaborato J/6. Valutazione Interesse Archeologico

- si osserva che non è stato eseguito nessuno scavo, né trincea in tutta l'area, (come previsto nella Valsat); la relazione è stata eseguita da un Archeologo privato ed è stata spedita alla Soprintendenza, ma senza nessuna risposta.

16. Relazione Illustrativa POC 11 Bozza

- si osserva che la stima della valorizzazione immobiliare ha un prezzo basso ed una percentuale del contributo bassa (pag.26);

- si avanzano alcune considerazioni riguardo gli usi riportati nella scheda d'ambito del PSC deducendo che *“L'insediamento di un polo logistico (una costruzione di 26.000 mq collegato, a quanto pare, ad un'attività commerciale) quindi non sembra compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti innanzi riportate e, peraltro, contrasta con le previsioni della L.R. 21/12/2017, n. 24 (“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio).”*

In **conclusione** con l'osservazione si chiede l'annullamento della Variante per i seguenti motivi:

- a) Le previsioni del P.O.C. 11 non sono conformi alle previsioni del P.S.C. (Norme schede d'ambito ed elaborati);
- b) Nel caso di interesse privato non riconducibile ad una previsione collettiva, l'art.68 del P.S.C. vigente dispone *“APC.b – ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati nei quali, per collocazione rispetto alle strutture della viabilità e per la preesistenza di standard, è ammessa la presenza di funzioni direzionale, commerciale e produttiva”*; nel caso in trattazione, l'ambito APC.b, sub ambito 31.2, risulta totalmente terreno agricolo, senza edifici, quindi non è totalmente e neppure parzialmente edificato;
- c) Le previsioni della variante in trattazione recano diverse *“carenze”* e *“contraddizioni”* come evidenziato nelle osservazioni innanzi ben esposte;
- d) Le previsioni della variante in trattazione sono non conformi alla L.R. 21/12/2017, n. 24 (*“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*);
- e) E' stato omesso ogni *coinvolgimento* dei Cittadini e degli altri soggetti come invece previsto dall'art. 8 (*Partecipazione dei cittadini alla pianificazione*) della Legge Regionale n. 20/2000 (*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio.*)

Proposta di controdeduzioni

Si ritiene l'osservazione nel complesso **parzialmente accoglibile**. A seguire nel dettaglio le controdeduzioni per singoli punti:

1. **Non accoglibile.** La pubblicazione è stata correttamente effettuata all'Albo Pretorio telematico con avviso a firma del dirigente del Settore prot.n. 1689/2022 nonché sul BURERT n.23 del 2 febbraio 2022.
2. **Non accoglibile.** Il Piano è stato adottato nel rispetto delle disposizioni normative della L.R. 24/2017 s.m.i.; si evidenzia, a conferma della conformità del procedimento alla legge, nessuna riserva a riguardo è stata avanzata dall'Amministrazione Provinciale.
3. **Non accoglibile.** Il POC 5 prevedeva in adozione solo la possibilità, stralciata in sede di approvazione, di insediare l'uso U.22 all'interno del sub ambito 31.2 APC.b.
Accoglibile implicitamente riguardo all'area identificata come *“casa Busi”*, ricadente in ambito 25 AC.d, precisando che la stessa non è oggetto del presente POC-PUA come chiaramente confermato dalla perimetrazione del comparto oggetto di PUA (vedi elaborato *“Schema di massima – articolazione”* e *“Schema di massima – Planivolumetrico”*, oltre alla Relazione Illustrativa).
4. **Accoglibile implicitamente.** Si rimanda alle considerazioni riportate al punto 3 precisando che il POC-PUA è corredato di procura conferita al progettista da parte di tutte le proprietà coinvolte.

5. **Non Pertinente.** L'assegnazione all'area della tipologia di ambito APC.b è stata effettuata in sede di PSC, strumento non oggetto di Variante con il POC-PUA in argomento.

Parzialmente accoglibile riguardo agli aspetti della viabilità, facendo rimando alle controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Modena.

Accolta. Si prende atto delle incongruenze riscontrate nella tabella riepilogativa dei parametri urbanistico-edilizi e si propone di revisionare gli elaborati del PUA al fine di renderli coerenti.

Non accoglibile. La ST riportata nella scheda del PSC ricomprende anche una porzione di area di proprietà comunale non oggetto del POC-PUA. Il conteggio della superficie minima dovuta quale dotazione P1 è conseguentemente corretto.

E' stata valutata in sede di adozione la completa monetizzazione della dotazione in considerazione della conformazione dell'area, della sua collocazione e del fatto che le aree di sosta già presenti nel quartiere artigianale adiacente, ampiamente dimensionate, sono di fatto poco utilizzate: un'ulteriore area pubblica da destinare alla sosta determinerebbe in capo all'Amministrazione Comunale sia un maggior onere manutentivo che un potenziale rischio ai fini della sicurezza pubblica senza di fatto un beneficio reale per la collettività. Si ritiene pertanto di confermare la scelta della monetizzazione della dotazione dovuta; si coglie l'occasione per proporre di provvedere ad adeguare l'onere monetario equivalente dovuto ai criteri di cui alla delibera di Giunta Comunale n.251/2016 e successive determinazioni di aggiornamento alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Dovranno essere conformati gli elaborati di POC-PUA sulla base di quanto riportato nello schema di convenzione allegato alla presente relazione.

Non accoglibile. Le valutazioni in merito agli aspetti acustici sono state effettuate nell'ambito della conferenza di servizi acquisendo, a seguito di integrazioni e adeguamenti della documentazione, il parere favorevole di competenza di ARPAE.

Parzialmente accoglibile. Il contributo di sostenibilità calcolato nella Scheda d'ambito del POC sarà versato direttamente al Comune per il 50% e per il residuo 50% corrisposto a mezzo di opere pubbliche direttamente realizzate dal soggetto attuatore, sulla base delle indicazioni e dei progetti che la Giunta approverà come stabilito dalla convenzione (vedasi schema di convenzione allegato alle presenti controdeduzioni); dette opere, deducibili dal contributo di sostenibilità, non sono quindi individuate nel POC-PUA, tranne gli interventi di adeguamento sul tratto esistente di Via della Scienza, come già stabilito in sede di adozione nel documento *Relazione-Norme-Schede* (vedasi schema di convenzione allegato alle presenti controdeduzioni).

6. **Accoglibile.** Si rimanda alle controdeduzioni riportate al punto 5.

7. **Parzialmente accoglibile.** Riguardo all'attuazione degli interventi di completamento/implementazione della rete dei percorsi ciclabili, si fa espresso rimando alle controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Modena.

8. **Parzialmente accoglibile.** Si precisa che i parcheggi P4 costituiscono una quota da individuare nel complesso della dotazione di P3 e quindi non in aggiunta. Riguardo alla carenza di quote, in accoglimento dell'osservazione si propone di provvedere a dettagliare l'elaborato rappresentando le quote mancanti.

9. **Parzialmente accoglibile.** Alle presenti controdeduzioni si allega un testo delle NTA revisionato che contempla una riscrittura dell'art.2 prevedendo l'elencazione della documentazione costitutiva del PUA come risultante in esito alla Conferenza dei servizi svolta; in detti termini l'osservazione è accolta.

In merito invece alle altezze ammissibili, queste sono correttamente riportate in tabella; i due dati dimensionali fissati in termini massimi ammessi si riferiscono a due distinte tipologie di costruzioni: l'edificio produttivo vero e proprio (Hmax 15 m) e eventuali "magazzini automatizzati" (Hmax 25 m) e sono coerenti con i parametri dettati dal RUE. Il progetto ipotizzato non prevede di massima magazzini automatizzati. L'edificio ipotizzato nel PUA è rispettoso dei limiti di cui al DM 1444/1968 e delle distanze

dettate dal RUE; in sede di progettazione esecutiva, il maggior dettaglio permetterà di svolgere le verifiche in maniera più puntuale.

Infine riguardo alle osservazioni sulla restituzione delle tabelle, si rimanda alle controdeduzioni riportate al punto 5; in detti termini l'osservazione è accolta.

10. Implicitamente accolta. La proposta di effettuare un allagamento controllato del parcheggio è stata superata nell'ambito dei lavori della Conferenza di servizi e conseguentemente il progettista ha provveduto all'adeguamento della Relazione d'invarianza. Anche il sistema di scarico nella Canalina Buco è stato ridimensionato e adeguato in recepimento delle richieste/prescrizioni del Consorzio della Bonifica di Burana.

11. Implicitamente accolta. Si rimanda alle controdeduzioni riportate al punto 10.

12. Non accoglibile. Si rimanda alle controdeduzioni riportate al punto 5 relativamente agli aspetti acustici.

13. L'osservazione viene avanzata semplicemente in termini di critica dei contenuti della Relazione sugli impatti sul traffico. Tutti gli aspetti legati al tema sono stati comunque approfonditi nell'ambito della Conferenza di servizi, nel corso della quale sono state formulate richieste che hanno portato alla revisione della relazione arricchendola di approfondimenti e dettagli.

14. L'osservazione viene avanzata semplicemente quale constatazione di fatti. Si precisa che i sondaggi archeologici dovranno essere effettuati prima dell'avvio dei lavori di attuazione dell'intervento. Riguardo alla Soprintendenza, invitata ai lavori della Conferenza di servizi, non ha espresso parere; con la presente proposta di controdeduzione si è ritenuto opportuno riportare nella Convenzione l'obbligo di acquisire il parere del suddetto ente nella fase di redazione del progetto esecutivo finalizzato all'acquisizione del titolo autorizzativo.

15. Non accoglibile. La stima della valorizzazione immobiliare (vedi paragrafo 3.2 della Parte I-Relazione Illustrativa) è stata effettuata considerando la collocazione del sub-ambito oggetto di intervento, posto al margine est dell'aggregato urbano del capoluogo e prossimo alla frazione della Cavazzona, e quindi svolgendo un'analisi dei valori di mercato; sulla base di dette valutazioni, comparando i valori con quelli applicati dall'Amministrazione Comunale ai fini IMU, si è giunti ad assumere, quale valore unitario medio di riferimento, 110 €/mq. Si ritiene di confermare il criterio adottato.

Riguardo agli usi commerciali ammissibili dal PSC, si chiarisce che il POC adottato con valenza di PUA non prevede l'insediamento di attività commerciali riconducibili a medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare identificate nell'uso U.4.2/n dal RUE; l'unico uso ammesso dal POC è U.9 - attività commerciale all'ingrosso, riconducibile alla categoria "produttiva" e rientrante tra gli usi ammissibili da RUE nell'ambito APC.b. Non si ravvisa dunque alcun contrasto con lo strumento di pianificazione comunale vigente. .

Alla luce delle controdeduzioni di cui sopra, rispetto alle **conclusioni** espresse con l'osservazione, **non si ravvisano elementi di incoerenza e difformità né rispetto al PSC né rispetto al RUE vigenti**; si pone inoltre l'attenzione sia sull'esito dei lavori svolti dalla Conferenza di servizi - conclusi favorevolmente sia per gli aspetti tecnico-ambientali che di conformità alla pianificazione territoriale comunale e sovraordinata - sia sul corretto svolgimento delle procedure di evidenza pubblica e partecipazione.

N.3 - OSSERVAZIONE prot. 14000 del 03/04/2022 – Sig.ri Carlo FANTUZZI, Claudio FANTUZZI, Bruno FERRARI, Annunziata FINELLI

L'osservazione pervenuta ipotizza la non legittimità della variante in ragione della sua non conformità rispetto alle previsioni di PSC, alla L.R. 24/2017, all'art. 8 della L.R. 20/2000.

Nello specifico l'osservazione è riassumibile nei seguenti punti:

- **Osservazione A**, relativa alla possibilità di adozione del POC 11 nel periodo transitorio della L.R. 24/2017

Si richiama l'alinea del comma 4 dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, la quale stabilisce che, nel corso della prima fase del periodo transitorio (quindi entro il 1° gennaio 2022), qualora non si abbia provveduto all'avvio dell'iter di approvazione del PUG, cessa la possibilità per i Comuni di predisporre e avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE e PRG) nonché di apportare quelle variazioni specifiche della medesima pianificazione vigente che risultino necessarie per la loro immediata esecuzione. Il richiamo è finalizzato a rimarcare che "non è possibile nella prima fase del periodo transitorio adottare un POC ritenendo che sono consentite varianti o piani attuativi di P.O.C. già vigenti poiché approvati prima della entrata in vigore della L.R. n.24/2017.

- **Osservazione B**, relativa ai contenuti/elaborati del POC 11 e relativa al procedimento di predisposizione del piano

1. L'ambito oggetto di POC è un APC, vale a dire un "Ambito consolidato specializzato per attività produttive di rilievo comunale" normato dall'articolo 68 delle NORME del PSC. Si osserva che l'ambito APC.b, sub ambito 31.2 è totalmente terreno agricolo senza edifici, quindi non è totalmente o parzialmente edificato. Non si ha nemmeno la preesistenza di standard.
2. A pag.11 della Relazione Tecnica Illustrativa di PUA si tratta il tema dell'inquinamento acustico della Ferrovia. Si osserva che il rispetto dei limiti acustici non può essere demandato all'edificio oggetto di previsione e nulla si dice delle mitigazioni, dell'inquinamento acustico generato dalla ferrovia, a protezione di chi lavorerà nello stabilimento.
3. Lo Studio dell'impatto sulla rete stradale e sui flussi veicolari relativo al PUA, a pag 17, riporta una serie di affermazioni sullo stato di fatto del traffico veicolare nell'ora di punta. Da tali affermazioni si sviluppa tutto il ragionamento successivo:

3b) le strade non presentano flussi veicolari rilevanti e tali da non generare alcun fenomeno di congestione.

Si osserva che l'affermazione 3b) non corrisponde la reale stato di fatto. la congestione nell'ora di punta è già oggi verificata.

A pag. 24 e succ, del medesimo Studio si stimano poi i flussi indotti dal nuovo intervento. Lo Studio conclude affermando la sostenibilità, sulla rete stradale attuale, dei carichi aggiuntivi conseguenti alla nuova previsione urbanistica e sostenendo la sostenibilità dell'innesto del traffico ("sempre con obbligo di svolta a destra...alla mano") del nuovo braccio di viabilità da e per via della Scienza, fra le due rotatorie esistenti, anche nelle ore di punta.

Si osserva che lo studio trascurava completamente l'analisi dei flussi di traffico aggiuntivi generati dai mezzi che utilizzeranno la nuova viabilità del comparto VENTURINA 1 (prolungamento di via della Scienza, fino all'innesto fra le due rotatorie di via San Donnino e del Villanoviano) come una sorta di "VARIANTE NORD DELLA VIA EMILIA" per spostarsi dal quadrante ovest e nord ovest del capoluogo e andare verso est (BOLOGNA). occorre predisporre uno studio di simulazione dei flussi territorialmente più ampio che consenta di stimare i reali flussi di traffico ai quali sarà sottoposto, soprattutto nelle ore di punta mattutine e serali, il nuovo innesto dell'asse attrezzato compreso tra le due rotatorie di via San Donnino e di via del Villanoviano.

Contestualmente si osserva che gli elaborati di PUA non approfondiscono le caratteristiche di tale innesto (limitandosi a evidenziare la gestione dei flussi veicolari "sempre con obbligo di svolta a destra...alla mano"). Lo spazio ridotto fra le due rotatorie di via San Donnino e del Villanoviano non consente la creazione di un innesto (in ingresso e in uscita) sicuro soprattutto con riferimento ai flussi generati dai mezzi pesanti.

4. Si osserva che la documentazione di POC/PUA non approfondisce la relazione fra la nuova previsione di “POLO LOGISTICO” con le aree di tutela ambientale e a vocazione ambientale ECO1-3 territorialmente contermini.
5. Si osserva che le previsioni del presente POC non sono conformi con le previsioni del P.S.C. (Norme schede d’ambito ed elaborati). In particolare la scheda d’ambito 31 impone altre previsioni dotazionali rispetto a quella indicata.
6. Si osserva che l’art. 68 del PSC vigente dispone “APC.b – ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati nei quali, per collocazione rispetto alle strutture della viabilità e per la preesistenza di standard, è ammessa la presenza di funzioni direzionale, commerciale e produttiva” e non “un polo logistico” come evidenziato nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, BILANCIO E SINTESI DEI CONTENUTI DEL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA.
7. Si osserva l’omissione della fase di consultazione dei cittadini residenti nell’area di intervento prevista dalla LR 20/2000.

Proposta di controdeduzioni

Si ritiene l’osservazione nel complesso parzialmente accoglibile. A seguire nel dettaglio le controdeduzioni per singoli punti:

- **Osservazione A**
Non accoglibile. Il Piano è stato adottato nel rispetto delle disposizioni normative della L.R. 24/2017 s.m.i.; si evidenzia, a conferma della conformità del procedimento alla legge, nessuna riserva a riguardo è stata avanzata dall’Amministrazione Provinciale.
- **Osservazione B**
 1. **Non Pertinente.** L’assegnazione all’area della tipologia di ambito APC.b è stata effettuata in sede di PSC, strumento non oggetto di Variante con il POC-PUA in argomento.
 2. **Non accoglibile.** Le valutazioni in merito agli aspetti acustici, redatte sulla base delle disposizioni normative di settore e direttive regionali applicabili, sono state effettuate nell’ambito della conferenza di servizi acquisendo, a seguito di integrazioni e adeguamenti della documentazione, il parere favorevole di competenza di ARPAE.
 3. **Parzialmente accoglibile.** Gli aspetti della viabilità e le valutazioni progettuali, riportati negli studi specialistici, sono stati oggetto di valutazione nell’ambito dei lavori della Conferenza di servizi svolta che ha portato a approfondimenti e implementazioni della documentazione adottata senza riscontrare incompatibilità normative dell’innesto proposto sulla Via Emilia rispetto al Codice della Strada; la soluzione di intersezione della nuova viabilità ricalca il tracciato riportato nella scheda normativa d’ambito del PSC. Si concorda tuttavia sulla necessità di redigere un elaborato specifico di PUA che rappresenti a scala adeguata, opportunamente quotata, la soluzione progettuale d’innesto viario, demandando il dettaglio alla fase esecutiva del titolo edilizio.
 4. **Non accoglibile.** La Valsat ha valutato gli impatti generati dall’intervento indagando le varie ricadute ambientali; nel corso dei lavori della Conferenza di servizi il soggetto attuatore ha provveduto ad effettuare tutti gli approfondimenti richiesti.
 5. **Non accoglibile.** Non si ravvisano difformità rispetto alla scheda normativa di PSC relativa al sub-ambito oggetto di POC; si rimanda alle riserve della Provincia e alla rispettiva proposta di controdeduzioni. I Piani sono stati valutati favorevolmente dagli uffici comunali, dagli enti tutti partecipanti ai lavori della Conferenza dei Servizi nonché dalla Provincia di Modena, sia per gli aspetti tecnico-ambientali che di conformità alla pianificazione territoriale comunale e sovraordinata.

6. **Non accoglibile.** Il polo logistico è riconducibile all'uso U.9 - attività commerciale all'ingrosso, riconducibile alla categoria "produttiva" e rientrante tra gli usi ammissibili dal PSC e da RUE nell'ambito APC.b. Non si ravvisa dunque alcun contrasto con lo strumento di pianificazione comunale vigente.
7. **Non accoglibile.** Non si ravvisano omissioni da parte dell'Amministrazione Comunale circa lo svolgimento delle procedure di evidenza pubblica e partecipazione.

Il Responsabile del Servizio | Titolare di P. O.
Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA

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

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

APC.b 31.2 VILLANOVIANO

POC CON VALORE ED EFFETTO DI PUA

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

PROPRIETARI

Maurizia CASARINI
CSR MRZ 54D47 F257 X

Olga Maria BALDI
BLD LMR 60S66 D969 H

Maurizio CASARINI
CSR MRZ 56L21 H794 N

Delvaldo CASARINI
CSR DVL 57T22 H794 I

PROGETTISTA

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO
849 strada Vignolese I - 41125 Modena tel 059217141 fax 0594394287
studio@garch.it

DATA

NOVEMBRE 2021

AGGIORNAMENTI

Recepimento proposta
controdeduzioni Ufficio
di Piano

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE – Testo Comparato proposto dall’Ufficio di Piano

h

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese 1 - 41125 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio Notarile n.

Raccolta n.

L'anno il giorno del mese di In , nel mio studio posto in via davanti a me dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di con residenza in senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

- 1) nato a il , domiciliato per la carica presso la Residenza municipale di , il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica del Comune di , in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in , via , codice fiscale ; nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ;
- 2) nato a il , domiciliato per la carica presso il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società in seguito per brevità, denominata "Soggetto Attuatore", con sede in , via , codice fiscale ; proprietaria delle aree dell'ambito in attuazione, nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Soggetto Attuatore predetto, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data ;

VISTE

la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni;

la Legge 28/01/1977 n. 10 e successive modificazioni;

la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modificazioni;

la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, con particolare riferimento al regime transitorio di cui agli artt. 3, 4 e 29;

VISTA

la strumentazione urbanistica vigente e in particolare:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. del e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. del e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. del e le successive varianti;

PREMESSO

che lo strumento urbanistico vigente del Comune di _____ classifica l'area di intervento in parte
come porzione dell'ambito _____ ;

che la Superficie Territoriale (ST) dell'ambito di espansione così come perimetrato negli elaborati assomma
a mq _____ e che le aree ricomprese nell'ambito stesso sono catastalmente allibrate al Foglio _____ ,
Mappali _____ del Comune di _____ ;

che il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di inserimento nel POC al Comune di _____ , as-
sunta in atti il _____ con prot. n. _____ ;

a) trasmissione avvenuta con prot. _____ del _____ ;

b) trasmissione integrazioni con prot. _____ del _____ .

DATO ATTO:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n _____ del _____ è stato dato l'avvio al deposito del POC con
valore ed effetto di PUA denominato _____ ;

- che gli elaborati di POC con valore ed effetto di PUA sono stati oggetto di deposito presso la sede comunale
per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Re-
gione Emilia Romagna, parte seconda, avvenuta in data _____ , fino al _____ , affinché
chiunque potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, ai sensi della normativa vigente;

- che l'Avviso di deposito del POC con valore ed effetto di PUA, prot. n. del _____ , è stato pubblicato
sul sito web del Comune (Albo pretorio on-line) con pubblicazione n. _____ del _____ ;

- che entro i termini del deposito sono pervenute n.3 osservazioni acquisite ai protocolli n. 13825 in data
01/04/2022, n. 13965 in data 03/04/2022 e n.14000 in data 03/04/2022;

- che con prot. n. 2787 in data 25/01/2022 è stata indetta la Conferenza di servizi in forma semplificata mo-
dalità asincrona, ex art. 14 c.2 e art.14-bis della Legge n. 241/1990 ss.mm.ii. allo scopo di acquisire pareri e
nulla osta da parte di Amministrazioni/Enti coinvolti nel procedimento al fine di permettere all'Amministra-
zione di pronunciarsi definitivamente sul POC con valore ed effetto di PUA;

- che con nota prot. 35166 del 23/08/2022 è stata comunicata la convocazione della Conferenza di Servizi in
modalità sincrona;

- che con determinazione finale favorevole prot.n.43781 del 18/10/2022 sono stati conclusi i lavori della
Conferenza di Servizi;

- che nell'ambito della Conferenza di Servizi sono stati espressi i seguenti pareri e contributi:

- **Nulla osta** di competenza da parte del Comando 1^a Regione Aerea dell'**Aeronautica**, assunto al prot.
6938/2022 del 22/02/2022 (protocollo Aeronautica 3671/2022 del 18/02/2022);
- **Contributo istruttorio** da parte del **Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-
Romagna** assunto al prot. 18912/2022 del 05/05/2022 (protocollo RER 23730 del 05/05/2022);
- **Nota** da parte di **Rete Ferroviaria Italiana RFI**, assunta al n.40657/2022 del 27/09/2022 (protocollo RFI
n.1015/2022 del 27/09/2022);
- **Parere FAVOREVOLE con condizioni** da parte di **HERA spa e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA spa** in data
12/10/2022, assunto al prot. n. 43009/2022 (protocollo HERA/INTRETE 89008-41197 del 12/10/2022);

- **Parere ambientale FAVOREVOLE con condizioni** da parte dell'**Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia Romagna** - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro assunto al prot. n. 43530/2022 del 17/10/2022 (protocollo ARPAE 169049/2022 del 14/10/2022);
- **Parere FAVOREVOLE con condizioni** da parte del **Consorzio di Bonifica Burana**, assunto al prot. 44708/2022 del 25/10/2022 (protocollo Consorzio 14906/2022 del 25/10/2022), espresso tenendo conto del precedente parere favorevole condizionato rilasciato il 01/09/2022 assunto al prot.n.36517 del 01/09/2022;
- **Parere FAVOREVOLE** da parte dell'**Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti**, assunto al prot. 46200/2022 del 04/11/2022 (protocollo ATERSIR PG.AT/2022/0011085 del 03/11/2022);
- che in data **19/10/2022**, con prot. **43897** gli elaborati del POC con valore ed effetto di PUA sono stati trasmessi ~~al Comitato urbanistico della~~ **(CUAV)** all'Amministrazione Provinciale di Modena per il rilascio del parere ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R.20/2000, dell'art.5 della L.R.19/2008, nonché in merito all'art.5 comma 4 della L.R.20/2000;
- che con atto n. 74 del 06/04/2023 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Modena ~~PG~~ **del** è stato rilasciato ~~dal Comitato urbanistico della~~ **(CUAV)** i pareri ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R.20/2000, dell'art.5 della L.R.19/2008, nonché in merito all'art.5 comma 4 della L.R.20/2000;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ha autorizzato la stipula del POC con valore ed effetto di PUA in oggetto;
- che le prescrizioni di cui ai suddetti pareri e atti sono state recepite nei termini di cui all'atto di approvazione e controdeduzione approvato dal Consiglio Comunale e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi urbanizzativi e edilizi;

RITENUTO

che per effetto dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e per effetto dell'art. 34 della L.R.20/2000 nonché delle disposizioni transitorie di cui alla ~~38 della~~ L.R. 24/2017, sia necessario procedere alla stipula di apposita Convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate, convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. La presente Convenzione disciplina l'attuazione degli interventi trasformativi sulle aree catastalmente identificate al Foglio , Mappali del Comune di .
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.
4. Il Soggetto Attuatore rimane obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente Convenzione.
5. Contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione il Soggetto Attuatore cede le aree su cui insisteranno le opere di urbanizzazione e deposita le garanzie fideiussorie di cui al successivo articolo 11.
6. Al momento dell'acquisizione a patrimonio pubblico tali aree dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti a favore di

privati (a esclusione delle servitù esistenti se e in quanto abbiano ragione legale di esistere), da usufrutti e usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

7. La sottoscrizione della presente Convenzione deve avvenire entro i **termini disposti dal Consiglio Comunale con l'atto di approvazione.**

2. ELABORATI PROGETTUALI

1. L' intervento urbanistico di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici, costituenti parte integrante e sostanziale del POC con valore ed effetto di PUA **nonché della presente Convenzione anche se materialmente non allegati:**

- A Relazione – Norme – Schede
 - B Carta di sintesi
 - C VAS / ValSAT – Sintesi non Tecnica
 - 2 Planimetria individuazione area
 - 3 Rilievo
 - 4 Documentazione catastale
 - 5 Documentazione fotografica
 - 6 Relazione tecnica illustrativa
 - 7 Schema di massima – zonizzazione
 - 8 Schema di massima – articolazione
 - 9 Schema di massima – planivolumetrico
 - 10 Norme tecniche di attuazione
 - 11 Schema di convenzione urbanistica
 - 12 Relazione geologico - geotecnica
 - 13 Scheda idraulica – Relazione invarianza idraulica
 - 14 Relazione di sicurezza idraulica
 - 15 Studio acustica
 - 16 Studio dell' impatto sulla stradale e sui flussi veicolari
 - 16.1 Compensazione dell' impatto sulla qualità dell' aria
 - 17 Relazione Archeologica
 - 18 Preliminare Meteoriche
 - 19 Preliminare profili meteoriche
 - 20 Preliminare Reflue
 - 21 Preliminare profili Reflue
-(eventuali elaborati redatti in recepimento delle controdeduzioni)

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
 Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023
 "Class. 6.1 «Urbanistica: Piani programmatici e normativi»
 Firmatario: VALERIA VENTURA
 Documento Principale

	Procure Speciali con Documenti identità proprietari
	Elenco elaborati e files
a	planimetria di individuazione dell'area di intervento in scala minima 1:2.000 rappresentante lo stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area, con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA
b	rappresentazione planimetrica (indicativamente in scala 1:500) dello stato di fatto contenente: –rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte gli esemplari arborei e alberature e del relativo diametro rilevato; –rilievo di costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; –rilievo delle infrastrutture tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; –rilievo della viabilità e informazioni sulla toponomastica;

c	documentazione catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
d	documentazione fotografica dell'area o degli edifici e delle condizioni del contorno, con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
e	relazione tecnica illustrativa contenente: - descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree; - inquadramento nella pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e attuativa, comprensivo degli elementi di vincolo e tutela desumibili dalla Carta unica del territorio e di altri eventuali vincoli in essere; - descrizione del progetto nei suoi indirizzi generali; - tabella dei dati di progetto indicante: superficie territoriale (ST), superficie fondiaria (SF) e superficie complessiva edificabile massima (SC) suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile (Sp) minima complessiva e suddivisa per unità di intervento - quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico - numero degli abitanti o degli addetti insediabili, numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive; - verifica della conformità del progetto alle disposizioni della pianificazione territoriale e urbanistica vigente; - descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del piano, corredata di cronoprogramma delle opere e indicazioni generali sulla organizzazione del cantiere; - previsione di massima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature collettive previste;
f	schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala minima 1:1.000 teso a illustrare: - relazioni del progetto con il contesto urbano circostante (aree libere, viabilità...); - rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione; - articolazione delle aree private in lotti (Sf) ed attribuzione di funzione relative alle eventuali aree pertinenti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati, verde condominiale e privato; - indicazione delle tipologie edilizie e dei relativi usi, corredata da sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici e da eventuali rendering tridimensionali con indicazione delle scelte dei materiali; - rapporto fra superficie coperta (Sq) ed aree libere, corredata da rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto; - indicazione di eventuali aree di vincolo e/o fasce di rispetto;
g	zonizzazione
h	articolazione
i	planivolumetrico
j	norme tecniche di attuazione, urbanistiche ed edilizie contenenti in particolare: - definizione di quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possano eventualmente essere variati; - definizione dell'entità ammissibile di tali variazioni
k	schema di convenzione urbanistica da redigersi sulla base dello schema tipo di convenzione - allegato B al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009);
l	ValSAT / VAS del Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e del Titolo II - Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
m	studio della sostenibilità ambientale e territoriale comprendente:
n	1 relazione geologica - geotecnica, modellazione sismica concernente la pericolosità sismica di base del sito di costruzione;
o	2 scheda idraulica;
p	3 Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016
q	4 studio di compatibilità acustica a firma di tecnico competente in acustica ambientale;
r	5 Valutazione previsionale del traffico
s	6 Relazione Archeologica

3. OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per le parti vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.
2. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.
3. È fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. È fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei terreni edificabili e/o delle unità immobiliari, in tutto o in parte, la titolarità del bene o l'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto prescritto all'art.4.

4. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel POC con valore ed effetto di PUA a terzi, il Soggetto Attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, "compensative" e di infrastrutturazione, ~~né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione o infrastrutturazione realizzate in attuazione della presente Convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati gli atti di trasferimento delle aree al Comune.~~
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a istituire a sua cura e spese e a includere in ogni atto di alienazione le servitù perpetue e inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente a elettrodotti, acquedotti e altri servizi, quali infrastrutture per l'urbanizzazione.
3. In ogni atto di alienazione degli immobili inclusi nel POC con valore ed effetto di PUA, che intervenga nel periodo di validità della presente Convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al POC con valore ed effetto di PUA e alla presente Convenzione urbanistica;
 - B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente Convenzione urbanistica.
8. Solo qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
9. In caso di alienazione unitaria e globale le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

5. PARAMETRI DIMENSIONALI DELL' INTERVENTO

1. Il comparto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie territoriale – St = mq 64.717
 - Indice di utilizzazione territoriale – Ut (SU/St) = 0,65
 - Superficie complessiva massima – SC = mq. 34.592
2. I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:
 - Superficie territoriale – St mq 64.717
 - ~~Indice di utilizzazione territoriale generale – Ut (SU/St)~~ ———
 - Superficie complessiva utile – SU SC: mq. 26.901

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE **PRIMARIA** E SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione **primaria** previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate, senz'altro pretendere dal Comune.
2. Non dovranno essere eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore invece le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui ~~alla Parte II, Titolo VI, Capo I, Sezione I II III del~~ al Codice dei Contratti Pubblici **vigente approvato con D. Lgs. 50/2016.**

6.1. Elenco e descrizione

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e collaudare a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione **primaria, interne ed esterne al comparto ma funzionalmente connesse allo stesso**, che insisteranno sulle aree individuate nella specifica tavola del POC con valore ed effetto di PUA. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riporta di seguito un elenco **sommario** delle opere di urbanizzazione **primaria**:
 - costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnaletiche stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, ~~nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento~~;
 - costruzione della rete di fognatura separata per le acque meteoriche e le acque reflue, ricadente in apposita sede con predisposti gli imocchi per le singole immissioni;
 - costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto al Comune per l'esercizio;
 - costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (fino al limite della proprietà pubblica), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (fino al limite della proprietà pubblica), acquedotto (fino al limite della proprietà pubblica) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
 - ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesta dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione **e da predisporre in adempimento alle normative di settore**;
 - realizzazione e attrezzatura delle aree di verde pubblico poste al diretto servizio dell'insediamento, **compresa la realizzazione delle opere di "forestazione urbana" compensative dell'impatto sulla matrice "atmosfera"**;
 - **realizzazione delle barriere di mitigazione acustica prescritte ai fini della sostenibilità ambientale dell'intervento**;
 - **costruzione dei percorsi pedonali**;
 - costruzione ~~delle~~ **della seguente maglia di percorsi pedonali, ~~e/o~~ ciclabili e ciclo-pedonali, costituente intervento di ricucitura della rete ciclabile da attuare quale misura di compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria**, da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate:
 - a. **percorso ciclo-pedonale interno al comparto in affiancamento/connesione della nuova viabilità di piano**,
 - b. **percorso ciclabile interno al comparto in fregio alla ferrovia storica Milano-Bologna**,
 - c. **percorso ciclabile interno al comparto lungo Via Buco che consente il collegamento del nuovo tratto previsto lungo la ferrovia storica con via della Scienza e con Via Emilia Est**,

- d. percorso ciclabile/ciclo-pedonale, parte interno al comparto e parte extra-comparto, di connessione tra Via Buco - Via San Donnino e raccordo con il percorso esistente su Via dell'Artigianato, effettuando attraversamenti protetti in corrispondenza della rotatoria sulla Via Emilia Est,
2. Le dotazioni territoriali di pertinenza dell'ambito in attuazione sono quantificate e articolate nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC con valore ed effetto di PUA e nelle relative Tavole ed elaborati costitutivi dello stesso. ~~Di queste dotazioni territoriali, i parcheggi pubblici posti al diretto servizio dell'insediamento costituiscono parte integrante delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area, ai sensi dell'art. A23 della L.R. 20/2000.~~

3. A tal proposito si riporta l'indicazione della superficie minima da soddisfare:
- verde pubblico (U) = 6.813 mq
 - parcheggi pubblici di urbanizzazione (P1) = 3.236 mq equivalenti a n. 259 posti auto; la dotazione è assolta a mezzo di monetizzazione ed il conteggio, eseguito in conformità con le disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n.251/2016 e successive determinazioni di aggiornamento dell'onere monetario alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione, è esplicitato a seguire:

valore IMU = 110 €/mq, come assunto nell'elaborato Relazione-Norme-Schede del POC-PUA,

valore monetario singolo posto auto = 2.273,85 €

posti auto minimi da dotazione = 3.236 mq / 12,5 mq = 259 p.a.

calcolo onere monetario equivalente = 259 p.a. x 2.273,85 € = 588.927,15 €

Le dotazioni territoriali (P1 e Verde pubblico U) sono assolte dal PUA per il massimo della potenzialità edificatoria (SC) ammissibile.

6.2. Esecuzione delle opere di urbanizzazione ~~primaria~~ e rilascio dei titoli abilitativi edilizi

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della LR L.R. 30 luglio 2013 n.15 e s.m.i.
2. Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria contenuta nel Sub Ambito prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ~~primaria~~, il cui ritiro è condizionato all'attestazione dell'avvenuto versamento dell'onere monetario equivalente dovuto per la monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico P1, quantificato come al precedente paragrafo 6.1 in **588.927,15 €**.
3. Le parti concordano rispettivamente che al momento della cessione/presa in carico delle opere di urbanizzazione, ~~le aree e~~ le opere sopra-descritte dovranno essere libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, servitù in favore di privati e contratti agrari. In caso contrario il Comune si riserva di non accettarne l'acquisizione, rivalendosi sul Soggetto Attuatore nelle sedi opportune, ovvero avvalendosi delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore a norma del successivo art. 11.
4. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle modalità e procedure previste dalla normativa vigente alla data di approvazione dei progetti esecutivi 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.
5. A corredo del POC è stata prodotta la Valutazione del Potenziale Archeologico che, tenendo conto dei vincoli presenti anche rispetto alla sua collocazione prossima alla Via Emilia, ha valutato alto il rischio archeologico dell'area; in fase di ottenimento del titolo edilizio e quindi della progettazione esecutiva degli interventi sarà necessario acquisire il parere della competente Soprintendenza Archeologica di Bologna, propedeutico all'avvio delle operazioni di cui alla verifica di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 25 del D.lgs 50/2016 nonché dei saggi sulle aree destinate all'intervento privato.

6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate nel rispetto delle prescrizioni e condizioni poste dagli enti preposti alla gestione e/o proprietari. In particolare dovrà tenersi conto dei pareri espressi in esito ai lavori della Conferenza di servizi e allegati alla determinazione conclusiva favorevole Prot. n.43781/2022, di cui si riportano a seguire per singole tematiche le parti salienti, rimandando agli stessi per la lettura integrale. Gli estremi identificativi di ciascun parere sono riportati nelle premesse del presente atto.

a. Rete Acqua

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata in base alle 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.

In recepimento del parere HERA/INRETE Distribuzione Energia spa, considerato che la rete risulta insufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, si rendono necessarie opere esterne al perimetro di comparto consistenti nella realizzazione di condotta idrica in PVC del diametro esterno di 160 mm in sostituzione dell'esistente nel tratto di via Della Scienza, tra via Fermi e via Buco; detta condotta proseguirà nella nuova viabilità di comparto e, attraversando la via Emilia, si unirà ad anello alla condotta presente in via Emilia in prossimità di via San Donnino (nell'allegato tecnico al parere è riportato il tracciato). A questa nuova rete verranno collegate le derivazioni d'utenza acqua esistenti.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

Gli allacciamenti d'utenza saranno realizzati da HERA in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste.

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile.

b. Rete fognaria

Le fognature saranno 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), da ARPAE, da AUSL, dal Consorzio della Bonifica di Burana in particolare con riferimento al rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

In recepimento del parere HERA/INRETE Distribuzione Energia spa, del Consorzio di Bonifica della Burana nonché della Provincia di Modena si dovrà ottemperare a quanto segue:

- Acque reflue nere

Considerato che l'impianto di sollevamento fognario S11 di Fermi, attualmente in esercizio ed a servizio della rete fognaria a cui afferirà anche il nuovo comparto, risulta sottodimensionato per ricevere l'incremento di portata di acque reflue dell'insediamento in progetto, si dovrà prevedere la costruzione ex novo dell'impianto di sollevamento, in area pubblica limitrofa all'impianto esistente previa autorizzazione comunale, con potenziamento del medesimo, a cura di HERA spa con onere a carico del soggetto attuatore: per la definizione dovrà essere richiesta la valorizzazione economica dal soggetto attuatore. Il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione di detto

nuovo impianto di sollevamento della rete fognaria nera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione e dalle componenti D + S dovuti per la costruzione dell'immobile produttivo.

- Acque meteoriche bianche

Il recapito è individuato nella Canalina Buco sul lato ovest dell'intervento (è riportato un allegato tecnico al parere). L'intera rete di drenaggio sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche e rilasciare una portata allo scarico controllata, recepando il principio di invarianza idraulica dettato dal PTCP. Il volume di invaso destinato alla laminazione delle aree di cessione pubbliche deve essere ricavato con la realizzazione di un bacino in linea ricavato mediante il sovradimensionamento del reticolo fognario da ubicarsi a monte del recapito finale, con scarico per gravità. L'assenso allo scarico nel corpo idrico di recapito deve essere ottenuto dal Consorzio di Bonifica Burana, in qualità di ente gestore dello stesso e che fisserà i limiti e le modalità di immissione. Il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole dell'ente gestore del corpo ricettore, da fornire in copia ad HERA prima dell'inizio dei lavori.

Il PdC del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere il dettaglio esecutivo del tombinamento della Canalina Buco previsto dal PUA per collegare Via della Scienza con la nuova viabilità di piano, per un tratto indicativo di 15,00 m, da sottoporre all'approvazione del Consorzio di Bonifica della Burana.

Tutti gli interventi interessanti il canale demaniale denominato "Canalina Buco", quali l'intervento di immissione della tubazione con funzione di bocca tarata convogliante le acque meteoriche, l'attraversamento in sub-alveo della tubazione acque reflue e la nuova tombinatura, potranno essere realizzati solo dopo il rilascio di regolare atto di concessione da parte del Consorzio, a seguito di specifica richiesta.

In recepimento del parere di ARPAE, il soggetto attuatore nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà richiedere ad ARPAE-SAC l'autorizzazione per lo scarico nella Canalina del Buco della rete fognaria acque bianche prevista in cessione; l'istanza dovrà comprendere anche i volumi delle acque dell'area privata del nuovo comparto, che scaricherà in fognatura pubblica separata.

c. Traffico veicolare ed emissioni in atmosfera

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena e della Provincia di Modena, dovrà essere attuato un potenzimento del progetto di forestazione urbana (vedi il successivo art.7 comma 1 lett.d)) e la gestione delle aree verdi con funzione di compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria dovrà essere garantita dal soggetto attuatore.

Il nuovo sistema viabilistico progettato dovrà conseguire l'effetto di scaricare i flussi di traffico sul tratto di Via Emilia est tra Via dei Fabbri e Via San Donnino, flussi che andranno a gravitare direttamente sul sistema a doppia rotatoria presente alle intersezioni con Via San Donnino e Via Villanoviano.

d. Rumore

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena, le barriere acustiche ipotizzate nella Valutazione Previsionale di PUA dovranno essere realizzate nel rispetto delle dimensioni e caratteristiche costruttive descritte e, per il pieno rispetto del limite di immissione differenziale in periodo notturno, dovrà essere utilizzata la modalità gestionale che prevede l'interdizione dell'uso notturno dei vani di carico/scarico posti a ovest con riduzione del 25% dell'uso delle bocche di carico merci.

e. Impianto ad energia rinnovabile

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena e della Provincia di Modena, dovrà essere realizzato un impianto fotovoltaico in copertura con una potenzialità superiori al 30%, indicato come minimo dal PTCP 2009 e finalizzate alla produzione di energia elettrica da inserire in rete.

f. Impianto di videosorveglianza

L'impianto di videosorveglianza dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore nel rispetto degli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale con atto n.1 del 04/01/2022.

7. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

1. A fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori e in attuazione del POC con valore ed effetto di PUA approvato, il Soggetto Attuatore si impegna ad accettare i seguenti obblighi in relazione al contributo di sostenibilità e alla compensazione degli impatti ambientali indotti:
 - a) Versare al Comune, all'atto del ritiro del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione ~~della sottoscrizione della presente Convenzione~~ la quota del 50% del Contributo di sostenibilità pari a € 445.500 (euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00), vale a dire € 445.500 (euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00);
 - b) Realizzare opere di infrastrutturazione - per un controvalore pari al 50% del Contributo di sostenibilità pari a € 445.500 (euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00), vale a dire € 445.500 (euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00) – per creare un percorso ciclabile/ciclo-pedonale extra-comparto lungo Via della Scienza, mediante l'esecuzione di opere di adeguamento funzionale, desigillatura e asfaltatura della stessa;
 - c) Realizzare il prolungamento extra-comparto del percorso ciclabile extraurbano in fregio alla ferrovia storica Milano-Bologna fino a Via Molino Dolo, quale opera infrastrutturale "compensativa";
 - d) Eseguire, in ottemperanza alle prescrizioni di ARPAE e dell'Amministrazione Provinciale, "interventi compensativi aggiuntivi di forestazione urbana" in aree pubbliche idonee esterne al comparto, messe in disponibilità da parte dell'Amministrazione comunale, raddoppiando gli interventi compensazione previsti internamente al comparto del PUA;
2. Qualora, in sede di definizione progettuale esecutiva, l'onere economico occorrente alla realizzazione compiuta ~~di tali~~ delle opere di infrastrutturazione a scapito di cui alla precedente lettera b) dovesse eccedere l'importo del 50 % del "contributo di sostenibilità" di cui sopra, tale maggior onere, per la cifra eccedente il contributo stesso, potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
3. Gli interventi di cui alle lettere c) e d) sono connotati come opere "compensative". Dette opere saranno individuate con apposito atto da parte della Giunta Comunale entro **un anno** dalla data di stipula della presente convenzione e i lavori saranno avviati a seguito della messa in disponibilità delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale e del conseguimento del titolo abilitativo o atto equivalente. ~~con modalità da definirsi con apposito provvedimento di Giunta comunale.~~
4. Il collaudo delle opere elencate ~~ai~~ precedenti punti b), c) e d), sarà effettuato secondo le modalità indicate al successivo articolo 10.4.
5. Tutte le aree oggetto di cessione in proprietà del soggetto attuatore, così come in premessa ~~sopra~~ elencate, dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti in favore di privati (a esclusione delle servitù esistenti se e in quanto abbiano ragione legale di esistere), da usufrutti e usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie, oneri

fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e contratti agrari. Gli atti di acquisizione/cessione delle aree sopraindicate saranno a completo carico del Soggetto Attuatore.

6. L'esecuzione delle opere di infrastrutturazione e gli interventi "compensativi" tutti sono subordinati all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L. R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i. o atto equivalente; in particolare l'esecuzione dell'opera "compensativa" di cui alla precedente lettera c) avverrà ad espletamento della procedura autorizzativa di cui al successivo art.10.2.

7. Qualora l'Amministrazione Comunale non avrà provveduto nei termini di cui al precedente comma 2 alla individuazione delle aree su cui eseguire gli interventi compensativi di cui alla lettera d), il soggetto attuatore, prima del deposito delle Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità (SCCEA) del fabbricato, dovrà depositare apposita garanzia fideiussoria dell'importo equivalente alle opere di "forestazione urbana" eseguite internamente al comparto nel rispetto di quanto stabilito al successivo art.11. ~~Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria maturata nel comparto, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e prima della presentazione completa, provvista di tutta la documentazione necessaria, del titolo abilitativo relativo alle opere di infrastrutturazione previste nell'ambito dello stesso e comunque a esso funzionali.~~

8. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. All'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi da eseguire, dovrà essere corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui agli artt. 29 e successivi della L.R. 30 luglio 2013 n.15, secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di rilascio dei titoli stessi.

2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 30 luglio 2013 n.15, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

- per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le **infrastrutture opere** per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui all'art.6 a scomputo di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune e **saranno interamente assunti dal soggetto attuatore**. A fronte invece di minori costi, il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza al Comune; **lo scomputo sarà effettuato in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo; in detto ultimo 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;**

- le componenti D + S devono essere integralmente corrisposte, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative; **può essere concesso, anche per dette componenti, lo scomputo dei costi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutturazioni (solo nei casi esplicitamente ammessi all'art.7) alle medesime condizioni di cui sopra.**

9. ADEMPIMENTI ANTECEDENTI LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE **PRIMARIA**

1. In considerazione della precedente destinazione dell'area, condotta a usi agricoli, in capo al Soggetto Attuatore non sussistono obblighi riferibili a situazioni di contaminazione dei suoli, ai sensi del Titolo V del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.

10. NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURAZIONE

10.1. Termini di attuazione

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al POC con valore ed effetto di PUA solo dopo la stipula della presente Convenzione, che dovrà avvenire secondo le tempistiche dettate all'art. 1.
2. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione **primaria** e di infrastrutturazione previste nel POC con valore ed effetto di PUA è subordinato all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 30 luglio 2013 n.15 e s.m.i. **o atto equivalente**.
3. La presentazione dei titoli abilitativi **dovrà avvenire esclusivamente a nome del Soggetto Attuatore nei seguenti tempi:**
 - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione **primaria e di infrastrutturazione deve avvenire esclusivamente a nome del Soggetto Attuatore e** deve essere effettuata entro **6- 3 mesi** dalla data di stipula della presente Convenzione. È clausola risolutiva espressa, ai sensi del dell'art. 1456 del Codice Civile, il mancato adempimento ai termini temporali di presentazione di tali titoli abilitativi,
 - per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione a concorso del 50% del contributo di sostenibilità e gli interventi "compensativi" entro **3 mesi** dalla messa in disponibilità delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - per la realizzazione dell'opera "compensativa" di cui alla lettera c) secondo le scadenze temporali e le modalità di cui al seguente comma 5.
4. Tutte le opere di cui ai precedenti articoli 6 e 7, **comprese le opere "compensative" di cui all'art.7 comma 1 lett.c) e d),** dovranno essere completate e positivamente collaudate entro **2 (due) anni** dalla stipula della presente Convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 10.4 e all'art.14.
5. L'avvio dei lavori dell'opera "compensativa" di cui al precedente art.7 comma 1 lett.c), in quanto coinvolgente aree di proprietà di soggetti terzi, potrà avvenire a seguito dell'espletamento da parte dell'Amministrazione Comunale del procedimento tecnico-amministrativo a norma del Codice dei Contratti Pubblici (oggi D.Lgs. n.36/2023) o dell'art.53 della L.R. 24/2017 ss.mm.ii. per conseguire l'approvazione del progetto nonché mettere in disponibilità del soggetto attuatore le aree necessarie per l'esecuzione dei lavori. In particolare il procedimento dovrà attuarsi secondo le seguenti fasi e correlati adempimenti sia da parte dell'Amministrazione Comunale che del soggetto attatore:
 - entro **60 giorni** dalla data di stipula della presente Convenzione il soggetto attuatore elabora il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (comprensivo degli elaborati necessari per l'acquisizione delle aree private), proponendo l'approvazione dello stesso alla Giunta Comunale a seguito della validazione da parte degli uffici comunali preposti;
 - nei successivi **30 giorni** gli uffici comunali preposti avviano, in conformità alla legge n.241/1990 ss.mm.ii. e tramite indizione di Conferenza di servizi semplificata, il procedimento speciale di conseguimento della conformità alla pianificazione urbanistica comunale nonché di localizzazione dell'opera a norma delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici (oggi art.38 del D.Lgs. n.36/2023) o dell'art.53 della L.R. 24/2017 ss.mm.ii.;

- entro **60 giorni** dalla comunicazione dell'Amministrazione Comunale dell'avvenuta conclusione del procedimento speciale di cui sopra, il soggetto attuatore redige e consegna il Progetto Esecutivo dell'opera;
- entro **90 giorni** dalla consegna del Progetto Esecutivo, gli uffici comunali preposti avviano la procedura espropriativa e provvedono a mettere in disponibilità del soggetto attuatore le aree;
- entro **30 giorni** dalla messa in disponibilità delle aree, il soggetto attuatore corrisponderà al Comune l'indennizzo da corrispondere ai soggetti espropriati e nei **successivi 30 giorni** provvederà all'avvio dei lavori;
- i lavori dovranno essere conclusi e collaudati **entro 180 giorni** dal loro avvio e comunque entro **2 (due) anni** dalla stipula della presente Convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 10.4 e all'art.14.

6. Il collaudo delle opere di urbanizzazione, di infrastrutturazione e delle opere "compensative" di cui agli art.li 6 e 7 costituisce presupposto per il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità (SCCEA) del fabbricato; in carenza di detto presupposto il deposito della SCCEA è ammesso alle sole condizioni di cui al successivo paragrafo 10.4 e all'art. 14.
7. Trascorsi inutilmente i suddetti termini per la realizzazione e il collaudo il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese, secondo le procedure indicate ai successivi artt. 11 e 17.

10.2. Esecuzione delle opere

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di cui alla presente Convenzione secondo le procedure di cui ~~al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50~~ al Codice dei Contratti Pubblici (oggi **D.Lgs. n.36/2023**) e relative direttive di attuazione e successive modifiche o integrazioni.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, ~~e~~ infrastrutturazione, **degli interventi "compensativi"** saranno presentati in formato ~~sia~~ digitale **secondo le disposizioni normative vigenti ~~che cartaceo come specifica richiesta di titolo abilitativo~~**; il rilascio del titolo abilitativo ~~o atto equivalente~~ sarà subordinato a una valutazione preventiva da parte del settore comunale competente in materia ~~di opere pubbliche~~. Dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioramento su questi ultimi così come eventualmente richiesto dagli enti gestori delle reti, previo coordinamento con il competente settore comunale.
3. Per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi impianti di Illuminazione Pubblica, gli stessi dovranno essere corredati di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 e s.m.i., e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti. **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.**
4. Per la realizzazione di tutte le opere a carico del soggetto attuatore 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.
5. Le richieste di titolo abilitativo relative a opere ricadenti, anche in parte, su aree non attualmente nella disponibilità del Comune o del Soggetto Attuatore potranno essere presentate solo dopo l'avvenuta ac-

quisizione delle aree e a conclusione del procedimento di cui all'art.10.2. ~~Qualora ne sia previsto l'esproprio, il Comune, in qualità di espropriante, dovrà curarne tutti gli adempimenti amministrativi, ma~~ Tutti gli oneri economici relativi dovranno essere sostenuti dal Soggetto Attuatore.

6. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione/~~compensative~~.
7. La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/infrastrutturazione/~~compensative~~ e di arredo urbano, rimane a carico del Soggetto Attuatore sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, il tutto come precisato al successivo art.10.4.6 ~~ed in coerenza con l'art.10.7.~~

10.3. Controllo sulla esecuzione delle opere

1. La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, sarà obbligo affidare un incarico di collaudo in corso d'opera a un professionista scelto dal Soggetto Attuatore in una terna predisposta dal Comune. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico del Soggetto Attuatore e la prestazione verrà affidata sulla base di un disciplinare stabilito dal Comune. L'incarico al collaudatore dovrà essere sottoscritto congiuntamente dal Comune e dal Soggetto Attuatore entro **tre mesi** dalla comunicazione dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Qualora il Soggetto Attuatore non provveda entro tre mesi dalla comunicazione di inizio lavori alla sottoscrizione dell'incarico al collaudatore, salvo impedimenti imputabili al Comune, quest'ultimo potrà procedere utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le spese sostenute, ai sensi e con le modalità di cui ai successivi artt. 11 e 17.

10.4. Collaudo delle opere

1. Il Collaudatore in corso d'opera dovrà fissare visite di collaudo ~~a norma del Codice dei Contratti Pubblici vigente (oggi D.Lgs. n.36/2023) dell'art. 221 del DPR n. 207/2010~~, durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma ~~del Codice dei Contratti Pubblici vigente (oggi D.Lgs. n.36/2023) dell'art. 223 del DPR n. 207/2010.~~
2. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione, o loro eventuali stralci funzionali alla cessione in uso anticipato al Comune, il Soggetto Attuatore presenta la dichiarazione di fine lavori con contestuale ~~richiesta di collaudo~~ deposito del Certificato di Regolare Esecuzione di tutte le opere di infrastrutturazione, di urbanizzazione e per gli interventi "compensativi" eseguiti, corredato delle attestazioni necessarie richieste dalla normativa in vigore e dei necessari collaudi da parte degli enti gestori. Contestualmente provvderà a richiedere l'emissione de certificato di collaudo.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere costituite stralcio autonomamente funzionale, provvisto di tutti i servizi a rete primari, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo ~~e comunque non potrà essere accordato qualora non realizzate o ricomprese le opere di urbanizzazione di mitigazione del rumore (barriere acustiche) e di compensazione dell'impatto sulla matrice "atmosfera" (limitatamente alle opere di "forestazione urbana" interne al comparto).~~
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione "as built" (~~1 copia cartacea +~~ file in formato dwg e pdf) che rappresentino esattamente quanto

realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali **nonché degli esiti delle prove di laboratorio eseguite**. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore, mediante l'utilizzo delle fideiussioni a garanzia.

5. Sono comunque a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a:
 - Prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati e/o richiesti dal Collaudatore;
 - Esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblico interesse;
 - Oneri professionali relativi al Collaudatore;
 - Progettazione, Direzione lavori e collaudo di eventuali opere in c.c.a. e metalliche;
 - In generale, tutti gli oneri e le spese necessarie a rendere le opere collaudabili e funzionali.
6. Entro **90 (novanta) giorni** dalla consegna della documentazione completa di cui ai precedenti punti, **l'Amministrazione comunale, per il tramite del collaudatore designato, procederà all'emissione della certificazione di collaudo delle opere stesse**; il certificato di collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere approvato/accettato, secondo le procedure previste, dal Servizio comunale competente **in materia di Lavori Pubblici. Resta in ogni caso pattuito che trascorso il termine di cui sopra le opere di urbanizzazione saranno da considerare a ogni effetto in carico al Comune e la fidejussione prestata sarà da considerare estinta a ogni effetto anche in mancanza del relativo originale**. Come meglio specificato al successivo punto 10.7, fino alla data di approvazione del collaudo, e comunque **fino all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree/opere eseguite e alla successiva presa in carico delle stesse non oltre a 90 giorni dal suo deposito**, la manutenzione delle opere deve essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore.
7. Il collaudo tecnico di porzioni delle opere di urbanizzazione darà diritto al Soggetto Attuatore di richiedere la riduzione proporzionale dell'importo delle fideiussioni prestate, che comunque non potrà ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.
8. **L'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere da parte del Direttore dei lavori e/o il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche in carenza della esecuzione del "tappeto di usura" delle opere stradali (escluse cilabili e ciclo-pedonali); in questo caso però dovrà essere realizzata la segnaletica orizzontale di colore "giallo" (da cantiere) a norma del Codice della Strada e mantenuta fino a definitivo completamento delle opere.**
~~**Dal momento dell'approvazione del collaudo, e comunque entro le tempistiche di cui al precedente punto 10.4.6, tutte le infrastrutture e le opere per l'urbanizzazione realizzate saranno da considerare come consegnate al Comune.**~~
9. Nel caso in cui, nei dieci anni successivi alle date dei collaudi, il Comune accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con la presente Convenzione, a provvedere alla loro eliminazione, a propria cura e spese. Resta in ogni caso ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.
10. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore è tenuto, entro il termine che verrà indicato dal Comune, a completare le opere. In caso di inadempienza il Comune procederà ai rifacimenti, e/o completamenti delle stesse, secondo quanto previsto e disciplinato dagli artt. 11 e 17 della presente Convenzione.

10.5. Cessione delle opere

1. Le opere di urbanizzazioni, realizzate su aree cedute alla stipula della Convenzione, di cui ai precedenti articoli 6 e 7, saranno prese in carico dal Comune, successivamente all'approvazione del positivo collaudo delle stesse ai sensi del precedente comma 10.4.6 e alla sua accettazione da parte del Servizio comunale competente, con atto apposito, ~~il cui onere sarà a completo carico del Soggetto Attuatore.~~
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, relative agli elettrodotti, ai gasdotti, agli acquedotti, alle reti telefoniche e fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
3. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

10.6. Uso anticipato delle aree e delle opere

1. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 230 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 11.
2. L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

10.7. Manutenzione delle aree e delle opere

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di uso pubblico, la conservazione delle aree, la gestione degli impianti compresi nel comparto e i relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non saranno collaudate e passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.
2. Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore anche successivamente al positivo collaudo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.11.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale ai sensi del precedente comma 10.4.6, e comunque entro le tempistiche fissate dal comma 10.4.6, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.
4. A seguito dell'approvazione/accettazione del collaudo finale, il soggetto attuatore e suoi aventi causa:

- manterranno senza alcun limite temporale l'onere della totale cura (manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamenti e rinnovamenti) dell'area a verde pubblico e dell'opera di "forestazione urbana" nonché delle barriere acustiche poste a mitigazione del rumore indotto, provvedendo anche ad apportare migliorie e modifiche qualora si dovessero rendere necessarie;
- manterranno per tre anni l'onere di mantenere e garantire il corretto attecchimento delle essenze piantumate su aree comunali, in attuazione degli "interventi compensativi aggiuntivi di forestazione urbana" di cui all'art.7 comma 1 lett d). A riguardo si fa rimando al successivo art.12.

11. IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

- ~~1. Le fidejussioni a garanzia dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, vale a dire la non applicabilità del comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.~~
- Le parti concordano che, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà prestare:
 - al ritiro del titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6 ~~alla sottoscrizione della presente Convenzione~~ una congrua fideiussione a garanzia delle opere stesse con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, che avverrà con apposito provvedimento amministrativo del Comune, oppure fino al formarsi delle condizioni descritte all'articolo 10.4.6 e all'articolo 12;
 - preventivamente al deposito delle Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità (SCCEA) del fabbricato, qualora non ultimate e collaudate le opere di infrastrutturazione di cui al precedente art.7 comma1 lett.b), una congrua fideiussione a garanzia con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, che avverrà con apposito provvedimento amministrativo del Comune, oppure fino al formarsi delle condizioni descritte all'articolo 10.4.6 e all'articolo 12;
 - preventivamente al deposito delle Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità (SCCEA) del fabbricato, qualora non ultimate e collaudate tutte le opere "compensative" di cui al precedente art.7 comma1 lett.c) e d), una congrua fideiussione a garanzia con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, che avverrà con apposito provvedimento amministrativo del Comune, oppure fino al formarsi delle condizioni descritte all'articolo 10.4.6 e all'articolo 12;
- Tali fidejussioni dovranno essere uniche, bancarie - rilasciate da primario istituto compresi nell'Albo ex art.106 del TUB cd. "Albo Unico" - o assicurative - rilasciate da primaria impresa/compagnia assicurativa presente negli appositi Albi e/o Elenchi tenuti dalla Banca d'Italia e riportato negli elenchi dell'IVASS ~~e assicurative di primaria compagnia~~; sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso sia il Soggetto Attuatore che i fideiussori sono obbligati tra di loro. Le fideiussioni sono operative e soggette a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- La quantificazione ~~delle garanzie~~ dovrà essere commisurata alla somma delle seguenti voci:
 - 100% del costo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico di cui agli artt. 6 e 7 ~~e desunto da computo metrico estimativo da produrre a corredo dei Progetti Esecutivi validati dagli uffici comunali competenti~~; a cui aggiungere IVA, spese tecniche, imprevisti (5%) e ogni altro onere necessario per la progettazione, l'appalto, la realizzazione, il collaudo, la sicurezza e la cessione al Comune delle opere, ~~il tutto maggiorato del 10%~~;

~~b. l'importo sarà eventualmente aggiornato agli elaborati allegati alla richiesta di titolo abilitativo per tali opere, oppure in base a valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale qualora alcune informazioni risultino carenti;~~

5. Ancorché la fideiussione sia commisurata ai costi di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della Convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché i danni arrecati dal Soggetto Attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, di cui all'art. 10.7.
7. La garanzia non potrà essere estinta se non previa acquisizione a patrimonio pubblico delle opere garantite e comunque nel rispetto delle procedure e delle tempistiche previste al precedente art. 10.4. 6. Potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del Soggetto Attuatore, nel caso in cui si collaudi positivamente uno stralcio funzionale delle opere, così come definito all'articolo 10.4 o nel caso in cui si accerti il positivo adempimento di un impegno convenzionale, in ogni caso non potrà comunque ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.
8. Il Soggetto Attuatore si obbliga a inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato".

12. NORME SPECIFICHE PER IL VERDE A DESTINAZIONE PUBBLICA

1. Il presente articolo si applica a tutte le aree contenenti specie erbacee, arbustive e arboree destinate a verde di pubblico utilizzo da realizzarsi.
2. La realizzazione dovrà rispettare tutto quanto stabilito dal vigente Regolamento Comunale del Verde **nonché, per gli interventi di "forestazione urbana" compensativi e mitigativi degli impatti indotti, dallo specifico Studio elaborato e facente parte della documentazione costitutiva del PUA. In particolare tutti gli alberi impiantati saranno conformi a uno standard che prevede freccia centrale integra, provenienza da vivai con sesto di impianto non inferiore a metri 3 x 2 e con circonferenza del tronco a 1 metro dal colletto di almeno 20 centimetri; a secondo delle specie, il sesto di impianto varierà da 6 a oltre 8 metri.**
3. La corretta realizzazione **e-manutenzione** delle opere di cui al presente articolo è garantita dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 11, prestata e commisurata in adempimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. **A collaudo conseguito delle opere a verde pubblico e di forestazione urbana, interne ed esterne al comparto di PUA, il soggetto attuatore presterà idonea polizza fideiussoria della durata di tre anni a garanzia della manutenzione e del corretto attecchimento delle essenze piantumate.**
5. Qualora il Soggetto Attuatore desiderasse cedere anticipatamente rispetto al periodo di attecchimento di tre (3) anni le aree e le opere a verde al Comune, potrà farlo stipulando, **in luogo della polizza fideiussoria**, un contratto di manutenzione (fino allo scadere delle tempistiche sopra indicate), con Ditta specializzata di gradimento del Comune e redatto in base al disciplinare tecnico approvato dai competenti uffici comunali. L'onere economico di tale contratto di manutenzione rimane a carico del Soggetto Attuatore. **Detta possibilità può essere concessa anche per le opere compensative aggiuntive extra comparto di "forestazione urbana" di cui all'art.7 comma 1 lett. d).**

13. OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree destinate a ospitare le urbanizzazioni pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere di urbanizzazione e comunque prima della loro ultimazione.

14. RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto **edilizio privato** dopo la stipula della presente Convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati potrà avvenire solo a seguito di:
 - a) avvenuto rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6;
 - b) **avvenuto deposito dei progetti relativi alle opere infrastrutturali e "compensative" di cui all'art.7, qualora da parte dell'Amministrazione Comunale sia stato dato avvio al procedimento di approvazione delle stesse e invitato il soggetto attuatore a dar corso alle obbligazioni assunte.**
~~avvenuta presentazione completa dei titoli abilitativi relativi alle opere di infrastrutturazione di cui all'art. 7, provvisti di tutta la documentazione necessaria;~~
3. ~~Le~~ **Segnalazioni** Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) delle nuove costruzioni non potranno essere **depositate** ~~rilasciate~~ prima dell'avvenuto collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione previste sull'area oggetto della presente Convenzione. In caso di collaudo parziale, ai fini del **deposito delle** ~~rilascio dei~~ SCCEA, dovranno essere collaudate tutte le opere **funzionali all'edificio realizzato ed in particolare:** le reti di distribuzione (energia elettrica, telefono, adduzione idrica, smaltimento reflui, smaltimento acque meteoriche), nonché le aree destinate **a percorsi pedonali e cilabili-parcheggio pubblico** e a strada. Solo per queste ultime è ammesso, per gli stessi fini di cui sopra, la mancata realizzazione dello strato di usura della pavimentazione.
4. **Preventivamente al deposito delle Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità (SCCEA) del fabbricato, dovranno essere assolte le obbligazioni di cui al paragrafo 10.1 comma 6 e all'art.11; in carenza di detti presupposti le SCCEA inoltrate saranno considerate irricevibili.**
5. **E' fatto divieto di utilizzo degli immobili per i quali non sia stata depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.**
6. Il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni previste all'interno dell'area è assoggettato alla normativa vigente in materia, sia per gli aspetti procedurali, sia per quelli relativi alle caratteristiche dei manufatti. Per tanto, per tutto quanto non esplicitamente oggetto della presente Convenzione, si rimanda alle disposizioni comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

15. TERMINI DI ATTUAZIONE

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **3 (tre) anni** dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal POC con valore ed effetto di PUA.
2. Il termine suindicato costituisce, **ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R.24/2017 smi**, termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 11 e 12 e non potrà ~~non~~ più essere conseguito l'ottenimento di titoli abilitativi relativamente all'attuazione del POC con valore ed effetto di PUA. **Rimarranno valide senza alcuna limitazione temporale le obbligazioni manutentive e di eventuale adeguamento/rinnovamento assunte dal soggetto attuatore e suoi aventi causa, con riferimento all'area a verde pubblico, alle opere di "forestazione urbana" ed alle barriere acustiche realizzate a mitigazione del rumore indotto.**
4. È clausola risolutiva espressa, ai sensi del dell'art. 1456 del Codice Civile, il sopraggiungere di provvedimento prefettizio di informazione antimafia interdittivo inerente il Soggetto Attuatore.
5. Al momento della notificazione di tale interdittiva prefettizia, il Comune procederà all'applicazione di tale clausola risolutiva espressa, con immediata risoluzione del POC con valore ed effetto di PUA.

16. VARIANTI AL POC CON VALORE ED EFFETTO DI PUA

1. Qualsiasi variante che modifichi, anche in parte, il POC con valore ed effetto di PUA di cui alla presente Convenzione dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte del l'organo competente nei modi e nelle forme di legge.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 15, salvo che ciò non dipenda da volontà motivata espressa dal Comune nell'apposito atto autorizzativo della variante.

17. SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di **centoventi (120) giorni**. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla *esecuzione in danno*, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.
2. Allo stesso modo si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico, **delle opere di "forestazione urbana" sulla stessa realizzate nonché delle barriere acustiche.**
3. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

18. SPESE.

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore **e suoi aventi causa.**

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI

IL SOGGETTO ATTUATORE

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

APC.b 31.2 VILLANOVIANO

POC CON VALORE ED EFFETTO DI PUA

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

PROPRIETARI

Maurizia CASARINI
CSR MRZ 54D47 F257 X

Olga Maria BALDI
BLD LMR 60S66 D969 H

Maurizio CASARINI
CSR MRZ 56L21 H794 N

Delvaldo CASARINI
CSR DVL 57T22 H794 I

PROGETTISTA

DATA

NOVEMBRE 2021

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena tel 059217141 fax 0594394287

studio@lgarch.it

AGGIORNAMENTI

Recepimento proposta
controdeduzioni Ufficio di
Piano

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Testo comparato proposto dall'Ufficio di Piano

g

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

INDICE

Articolo 1 Premessa – Elenco Elaborati.....	1
Articolo 2 Cogenza degli elaborati.....	4
Articolo 3 Usi previsti.....	6
Articolo 4 Localizzazione e Dimensionamento	7
Articolo 5 Distanze minime per la edificazione.....	8
Articolo 6 Servitù per condotti e canalizzazioni	9
Articolo 7 Rinvio al PSC RUE.....	10
Articolo 8 Prescrizioni per la realizzazione degli interventi	
Articolo 9 Terre e rocce da scavo e cantierizzazione	
Articolo 10 Validità ed efficacia del piano urbanistico attuativo	
Articolo 11 Varianti al Piano urbanistico attuativo	
Articolo 12 Elementi prescrittivi	

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0029051/2023 Del 27/06/2023
'Class.' 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Articolo 1 Premessa – Elenco Elaborati

Il presente POC con valore ed effetto di PUA disciplina l'assetto e l'utilizzo della porzione nord del Sub Ambito 31.2 del PSC, delimitato a nord dalla ferrovia storica Bologna Milano, a est da via del Villanoviano, a sud da via Emilia Est e a ovest dall'area produttiva distribuita da via della Scienza, identificato al Catasto al foglio 69, mappali 31, 32, 33, 41 (parte), 134, 137 e 139, di superficie catastale m² 64 717, come graficamente meglio individuata nell'elaborato a *Planimetria individuazione*.

Costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato i seguenti elaborati:

	Procure Speciali con Documenti identità proprietari
	Elenco elaborati e files
a	planimetria di individuazione dell'area di intervento in scala minima 1:2.000 rappresentante lo stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area, con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA
b	rappresentazione planimetrica (indicativamente in scala 1:500) dello stato di fatto contenente: - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte gli esemplari arborei e alberature e del relativo diametro rilevato; - rilievo di costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; - rilievo delle infrastrutture tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; - rilievo della viabilità e informazioni sulla toponomastica;
c	documentazione catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
d	documentazione fotografica dell'area o degli edifici e delle condizioni del contorno, con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
e	relazione tecnica illustrativa contenente: - descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree; - inquadramento nella pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e attuativa, comprensivo degli elementi di vincolo e tutela desumibili dalla Carta unica del territorio e di altri eventuali vincoli in essere; - descrizione del progetto nei suoi indirizzi generali; - tabella dei dati di progetto indicante: superficie territoriale (ST), superficie fondiaria (SF) e superficie complessiva edificabile massima (SC) suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile (Sp) minima complessiva e suddivisa per unità di intervento - quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico - numero degli abitanti o degli addetti insediabili, numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive; - verifica della conformità del progetto alle disposizioni della pianificazione territoriale e urbanistica vigente; - descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del piano, corredata di cronoprogramma delle opere e indicazioni generali sulla organizzazione del cantiere; - previsione di massima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature collettive previste;
f	schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala minima 1:1.000 teso a illustrare: - relazioni del progetto con il contesto urbano circostante (aree libere, viabilità...); - rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione;

		-articolazione delle aree private in lotti (Sf) ed attribuzione di funzione relative alle eventuali aree pertinenziali, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati, verde condominiale e privato; -indicazione delle tipologie edilizie e dei relativi usi, corredata da sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici e da eventuali rendering tridimensionali con indicazione delle scelte dei materiali; -rapporto fra superficie coperta (Sq) ed aree libere, corredato da rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto; -indicazione di eventuali aree di vincolo e/o fasce di rispetto;
	1	zonizzazione
	2	articolazione
	3	planivolumetrica
g		norme tecniche di attuazione, urbanistiche ed edilizie contenenti in particolare: -definizione di quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possano eventualmente essere variati; -definizione dell'entità ammissibile di tali variazioni
h		schema di convenzione urbanistica da redigersi sulla base dello schema tipo di convenzione - allegato B al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009);
i		ValSAT / VAS del Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e del Titolo II - Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
j		studio della sostenibilità ambientale e territoriale comprendente:
	1	relazione geologico - geotecnica, modellazione sismica concernente la pericolosità sismica di base del sito di costruzione;
	2	scheda idraulica;
	3	Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016
	4	studio di compatibilità acustica a firma di tecnico competente in acustica ambientale;
	5	Valutazione previsionale del traffico
	6	Relazione Archeologica

- A Relazione – Norme – Schede
- B Carta di sintesi
- C VAS / ValSAT – Sintesi non Tecnica
- 2 Planimetria individuazione area
- 3 Rilievo
- 4 Documentazione catastale
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Relazione tecnica illustrativa
- 7 Schema di massima – zonizzazione
- 8 Schema di massima – articolazione
- 9 Schema di massima – planivolumetrico
- 10 Norme tecniche di attuazione
- 11 Schema di convenzione urbanistica
- 12 Relazione geologico - geotecnica
- 13 Scheda idraulica – Relazione invarianza idraulica
- 14 Relazione di sicurezza idraulica
- 15 Studio acustica

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

16 Studio dell'impatto sulla stradale e sui flussi veicolari

16.1 Compensazione dell'impatto sulla qualità dell'aria

17 Relazione Archeologica

18 Preliminare Meteoriche

19 Preliminare profili meteoriche

20 Preliminare Reflue

21 Preliminare profili Reflue

[oltre ad eventuali elaborati redatti in recepimento delle controdeduzioni]

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica: Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

Articolo 2 Cogenza degli elaborati

~~Le norme e le prescrizioni urbanistiche del POC con valore ed effetto di PUA disciplina l'assetto e l'utilizzo della porzione nord del Sub Ambito 31.2 del PSC sono espresse con valore cogente dai seguenti elementi costitutivi:~~

f	4	Zonizzazione
g		norme tecniche di attuazione, urbanistiche ed edilizie contenenti in particolare: - definizione di quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possano eventualmente essere variati; - definizione dell'entità ammissibile di tali variazioni

~~Le norme e le prescrizioni urbanistiche~~ Gli elaborati costitutivi del POC con valore ed effetto di PUA, elencati al precedente art. 1, che disciplinano l'assetto e l'utilizzo della porzione nord del Sub Ambito 31.2 del PSC ~~sono espresse con valore indicativo dai seguenti elementi costitutivi:~~ hanno un "valore" che può variare solo nei limiti del passaggio da un livello di progettazione ad un altro, affinando quindi man mano elementi di dettaglio che non modifichino le valutazioni di sostenibilità effettuate in sede di PUA.

		Procure Speciali con Documenti identità proprietari
		Elenco elaborati e files
a		planimetria di individuazione dell'area di intervento in scala minima 1:2.000 rappresentante lo stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area, con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA
b		rappresentazione planimetrica (indicativamente in scala 1:500) dello stato di fatto contenente: - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte gli esemplari arborei e alberature e del relativo diametro rilevato; - rilievo di costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; - rilievo delle infrastrutture tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; - rilievo della viabilità e informazioni sulla toponomastica;
c		documentazione catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
d		documentazione fotografica dell'area o degli edifici e delle condizioni del contorno, con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
e		relazione tecnica illustrativa contenente: - descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree; - inquadramento nella pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e attuativa, comprensivo degli elementi di vincolo e tutela desumibili dalla Carta unica del territorio e di altri eventuali vincoli in essere; - descrizione del progetto nei suoi indirizzi generali; - tabella dei dati di progetto indicante: superficie territoriale (ST), superficie fondiaria (SF) e superficie complessiva edificabile massima (SC) suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile (Sp) minima complessiva e suddivisa per unità di intervento - quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico - numero degli abitanti o degli addetti insediabili, numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive; - verifica della conformità del progetto alle disposizioni della pianificazione

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

	<p>territoriale e urbanistica vigente; – descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del piano, corredata di cronoprogramma delle opere e indicazioni generali sulla organizzazione del cantiere; – previsione di massima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature collettive previste;</p>
f	<p>schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala minima 1:1.000 teso a illustrare: – relazioni del progetto con il contesto urbano circostante (aree libere, viabilità...); – rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione; – articolazione delle aree private in lotti (Sf) ed attribuzione di funzione relative alle eventuali aree pertinentziali, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati, verde condominiale e privato; – indicazione delle tipologie edilizie e dei relativi usi, corredata da sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici e da eventuali rendering tridimensionali con indicazione delle scelte dei materiali; – rapporto fra superficie coperta (Sq) ed aree libere, corredato da rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto; – indicazione di eventuali aree di vincolo e/o fasce di rispetto;</p>
2	Articolazione
3	Planivolumetrico
h	<p>schema di convenzione urbanistica da redigersi sulla base dello schema tipo di convenzione – allegato B al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009);</p>
i	<p>ValSAT / VAS del Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e del Titolo II – Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;</p>
j	<p>studio della sostenibilità ambientale e territoriale comprendente:</p>
4	<p>relazione geologico – geotecnica, modellazione sismica concernente la pericolosità sismica di base del sito di costruzione;</p>
2	scheda idraulica;
3	Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016
4	studio di compatibilità acustica a firma di tecnico competente in acustica ambientale;
5	Valutazione previsionale del traffico
6	Relazione Archeologica

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 3 Usi previsti

Viene previsto l'uso:

(U.9) Attività commerciali all'ingrosso. Tale uso comprende: magazzinaggio e depositaria, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, e i relativi uffici, mense e altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica: Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

Articolo 4 Localizzazione e Dimensionamento

Il comparto oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata risulta localizzato ai margini dell'edificato del Capoluogo in adiacenza alla Via Emilia SS 9 e alla provinciale per San Giovanni in Persiceto SP 6, interessando parte del sub-ambito produttivo 31.2 APC.b, collocato all'interno del centro abitato e nel territorio consolidato, nei limiti definiti nelle cartografie di PUA.

L'area di intervento risulta catastalmente identificata al Foglio 69 mappali 31, 32, 33, 41, 134, 137 e 139, come da documentazione di Piano.

I parametri urbanistico-edilizi caratterizzanti l'intervento sono di seguito riportati:

	Indice	Superficie	Valori massimi ammissibili	Valori minimi prescritti	Valori di progetto	Verifica
Superficie Territoriale ST		64 717				
Densità Fondiaria DF (SC)	0,65		34 592		26 901	7 691
Altezza massima			15		15	
Altezza massima magazzini automatizzati			25		25	
Rapporto copertura Q	0,60		31 931		26 901	5 030
Aree P per Parcheggi Pubblici P1 su SC ST	0,05			3 236		-3 236 (*)
Aree U per Verde pubblico U su ST	0,10			6 472	6 813	341
Viabilità di progetto					4 685	
Superficie fondiaria di progetto					53 219	
Indice di Permeabilità fondiaria Ip	0,05			2 661	2 939	278
Densità arborea su SC	1/260			103		
Densità arbustiva su SC	1/390			69		
Posti auto privati P3 su SC	0,01			269		
Superfici permeabili di progetto					9 752	
Superfici impermeabili di progetto					54 965	
Viabilità extra comparto di progetto					3 832	

(*) E' prevista la totale monetizzazione della dotazione quantificata in applicazione delle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n.251/2016 e successive determinazioni di aggiornamento dell'onere monetario alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Ai fini della monetizzazione il singolo posto auto è dimensionato in 12,50 mq.

[da adeguare in esito alle verifiche in recepimento delle controdeduzioni]

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 5 Distanze minime per la edificazione

Il fabbricato previsto dovrà rispettare le seguenti distanze dai confini di proprietà e dalle infrastrutture per la viabilità **desunte dal RUE vigente**:

30 metri dal binario più vicino sul lato nord;

~~20~~ 5 metri dal ciglio stradale di via del Villanoviano e via Emilia est sui lati est e sud;

Indice di Visuale libera (VI) nel rispetto delle disposizioni del RUE

~~40~~ 5 metri dai confini di proprietà.

Riguardo le opere eventualmente ricadenti in fascia ferroviaria, dovrà osservarsi il rispetto delle disposizioni e divieti dettati dall'art. 49 del DPR 753/80 per le costruzioni di qualsiasi genere, la necessità di essere preventivamente autorizzati in deroga ai sensi dell'art.60 del medesimo DPR, il rispetto delle distanze ai sensi dell'art.52 del DPR per le recinzioni e le piantumazioni, le distanze da mantenere per la posa di condotte del gas e centrali termiche (non inferiori a 20 mt dalla più vicina rotaia), per le sorgenti luminose, per i pali di illuminazione e per qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare gli impianti ferroviari o svolgersi in prossimità della rete ferroviaria (art.58 del DPR).

Il rispetto di quanto sopra e la verifica con esito favorevole delle specifiche istanze che saranno presentate a Rete Ferrovie Italiane (RFI) sono condizioni vincolanti alla realizzazione delle opere in ambito ferroviario.

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 6 Servitù per condotti e canalizzazioni

L'ambito di edificazione potrà essere interessato dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere a servizio delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto o a infrastrutturazione degli ambiti edificati limitrofi.

Le servitù passive sulle aree asservite non saranno opponibili.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica: Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 7 Rinvio al PSC RUE

Per tutto quanto non indicato ai precedenti articoli e nell'elaborato *f 1 Zonizzazione Parametri urbanistici*, si rimanda a tutte le norme di cui al PRG RUE, che si intendono qui integralmente richiamate **e prevalenti in caso di contrasto con le presenti.**

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

Articolo 8 Prescrizioni per la realizzazione degli interventi

1. Parcheggi e posti biciclette

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena, si dovranno mettere in atto azioni finalizzate ad aumentare le superfici permeabili o parzialmente permeabili almeno di tutti i parcheggi per auto, escludendo gli stalli per gli autocarri, realizzandoli con grigliato rinverdito, od altre idonee modalità costruttive.

Nella progettazione esecutiva dovranno essere previsti allacciamenti elettrici a disposizione dei posti auto per i mezzi pesanti, al fine di consentire l'alimentazione dei mezzi dotati di impianto frigorifero, evitando che vengano mantenuti accesi i mezzi; dovranno anche essere individuati in prossimità dell'edificio stalli per le biciclette almeno nella quantità minima prevista dal RUE.

2. Strade

E' consentita la realizzazione di passi e accessi carrai nel rispetto di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo e nella sua Convenzione attuativa 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 D.P.R. 495/92.

La stratigrafia delle nuove strade dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni impartite dagli uffici comunali competenti all'atto della progettazione esecutiva delle opere, attenendosi di norma alle indicazioni riportate nel Regolamento comunale per la Realizzazione delle opere di Urbanizzazione.

Le cordonature a delimitazione delle zone destinate al transito degli automezzi dovranno essere in granito naturale. La viabilità dovrà essere dotata di segnaletica verticale e orizzontale a norma di legge e dovrà essere apposta la tabella viaria con la denominazione della nuova strada di comparto.

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 preferibilmente fra essenze di tipo autoctono.

I percorsi pedonali dovranno osservare tutte le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche ed avere dimensione minima pari a 1,80 m. I percorsi ciclabili e pedonali dovranno garantire la massima accessibilità ed essere coordinati nella esecuzione.

3. Rete dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali

I percorsi da realizzare dal soggetto attuatore dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- delimitati da cordonature in cls e in granito naturale in adiacenza alle aree parcheggio/viabilità carrabile;
- con pavimentazione in asfalto,
- dotati di segnaletica, di impianto di illuminazione a led,

- dotati di arredo urbano,
 - delimitati da recinzioni ove utile per motivi di sicurezza e gestione,
- La larghezza minima da garantire per i percorsi è stabilita come segue:
- minimo 3 mt per il percorso ciclabile lungo la ferrovia storica,
 - minimo 2,50 mt per tutti gli altri percorsi ciclabili,
 - minimo 1,50÷1,80 m per i percorsi pedonali,
 - in conformità alle normative di settore vigenti per i percorsi misti ciclo-pedonali.

4. Coperture edifici

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena, nella progettazione esecutiva dell'edificio si dovrà valutare la possibilità di realizzare le coperture con "tetti verdi" o con tecnologie Cool Roof, oppure realizzare "pareti verdi".

5. Recupero e riutilizzo acque

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena e della Provincia di Modena, il progetto esecutivo dell'edificio dovrà prevedere la raccolta separata ed il recupero delle acque di sbrinamento degli impianti oltre a vasche per la raccolta delle acque piovane al fine di riutilizzarle a scopo irriguo, o per altri usi non pregiati. Dovranno essere rispettate a riguardo anche le disposizioni normative dell'art.5.4.4 del RUE vigente.

6. Elettrodoto esistente interferente

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena e della Provincia di Modena, il progetto esecutivo dell'edificio dovrà acquisire parere aggiornato dell'Ente gestore dell'elettrodoto ad AT (132 kV - in linea aerea a singola terna non isolata) allo scopo di dimensionare esattamente la fascia di rispetto ipotizzata nel PUA in 44 m e la compatibilità di utilizzo delle aree/costruzioni ricadenti all'interno. Nel caso dovranno essere definite regole gestionali per impedire la sosta prolungata nel parcheggio.

7. Impianto ad energia rinnovabile

In recepimento del parere di ARPAE – Servizio Territoriale di Modena e della Provincia di Modena, dovrà essere realizzato un impianto fotovoltaico in copertura con una potenzialità superiori al 30%, indicato come minimo dal PTCP 2009 e finalizzate alla produzione di energia elettrica da inserire in rete.

8. Accorgimenti in merito al potenziale rischio di alluvioni

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto degli esiti della Relazione di sicurezza idraulica redatta a corredo del PUA e degli accorgimenti e prescrizioni di mitigazione riportati nelle conclusioni della stessa.

9. Riduzione del rischio sismico

In fase attuativa, dato atto degli esiti delle analisi e considerazioni riportati nella Relazione geologica e sismica a corredo de POC-PUA, dovranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.

10. Impianto di illuminazione pubblica

In recepimento del parere della Provincia di Modena, i nuovi impianti di Illuminazione Pubblica dovranno essere corredati di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 e s.m.i., e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti. 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.

11. Aree a verde pubblico

Per la realizzazione delle aree a verde pubblico si dovrà rispettare il vigente Regolamento Comunale del Verde nonché, per gli interventi di "forestazione urbana" compensativi e mitigativi degli impatti indotti (definiti in convenzione agli art.li 6 e 7), dallo specifico Studio elaborato e facente parte della documentazione costitutiva del PUA. In particolare tutti gli alberi impiantati saranno conformi a uno standard che prevede freccia centrale integra, provenienza da vivai con sesto di impianto non inferiore a metri 3 x 2 e con circonferenza del tronco a 1 metro dal colletto di almeno 20 centimetri; a secondo delle specie, il sesto di impianto varierà da 6 a oltre 8 metri.

12. Sistemazione degli spazi pertinenziali

La sistemazione degli spazi pertinenziali descritta negli elaborati grafici nelle planimetrie di progetto sarà definita nel progetto esecutivo da redigere per il conseguimento del permesso di costruire dell'edificio.

Le zone destinate a parcheggi di pertinenza ricadenti entro l'area di proprietà privata, saranno realizzate con le caratteristiche di permeabilità di cui al precedente punto 1.

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 di dimensione definita.

13. Recinzioni

Le recinzioni 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 attenersi alle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@lgarch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

14. Criteri e prescrizioni attuative generali

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle opere di infrastrutturazione e di quelle "compensative" - che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare direttamente come da Convenzione di PUA – deve contenere tutti i dettagli delle quote plano-altimetriche 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 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.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere effettuate rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) in fase di progettazione e realizzazione, ai sensi del Decreto del Ministero della Transizione Ecologica 23 giugno 2022 recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi";

Articolo 9 Terre e rocce da scavo e cantierizzazione

Il riutilizzo delle terre da scavo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017 n.120.

I materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

La possibilità di utilizzare la calce per la stabilizzazione delle terre e rocce da scavo allo stato attuale risulta sospesa in quanto è stata emessa una Sentenza del Consiglio di Stato (n.48 del 07/01/2022), che ne ha precluso l'uso.

Qualora in futuro ne venisse consentito l'uso, all'interno della Dichiarazione ai sensi dell'art.21 del DPR 120 del 2017, dovrà essere motivata la necessità di utilizzo della calce e descritto il processo di trattamento.

In fase di cantierizzazione, vista la necessità di movimentazione di importanti volumi di terre da scavo ed eventuali materiali di riporto si evidenzia che queste operazioni dovranno essere condotte limitando il più possibile la formazione ed il risollevarimento di polverosità, mettendo in atto opportune azioni gestionali per contenere la polverosità derivante dagli scavi e dal transito dei mezzi sulle piste non asfaltate.

A seguire le azioni che dovranno essere messe in campo dalla Ditta appaltatrice, con specifica prescrizione in sede di capitolato d'appalto da parte del Proponente:

- bagnatura delle terre e asfaltatura delle piste,
- umidificazione delle vie di transito all'interno del cantiere e dei depositi temporanei di terre e di inerti,
- copertura dei cassoni con teloni in occasione del trasporto degli inerti,
- verifica dell'adeguatezza dei mezzi d'opera e del rispetto dei relativi limiti di emissione,
- limitazione del tempo di accensione delle macchine operatrici, prevedendo lo spegnimento del mezzo tra un utilizzo e l'altro,
- installazione di un impianto di lavaggio ruote per i mezzi in uscita dall'impianto,
- mantenimento di una velocità dei mezzi modesta (max 20 km/h) e comunque adeguata alla situazione reale dei piani di transito,
- minimizzazione dell'altezza del punto di carico/scarico e mantenimento di basse velocità di scarico,
- effettuazione di periodiche operazioni di pulizia (spazzatura) delle aree pavimentate.

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 10 Validità ed efficacia del piano urbanistico attuativo

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "Villanoviano" ha validità per tre anni consecutivi dalla data di sottoscrizione della Convenzione per l'attuazione del Piano. Sono fatte salve proroghe eventualmente ammissibili nell'ambito della Convenzione su espressa concessione dell'Amministrazione Comunale.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0029051/2023 del 27/06/2023

Class. 6.1 «Urbanistica: Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 11 Varianti al Piano urbanistico attuativo

Le Varianti al presente Piano di iniziativa privata sono sottoposte alla procedura di approvazione prevista dalla normativa regionale vigente per i Piani Urbanistici Attuativi.

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.

Non costituiscono elementi di variante al presente Piano Urbanistico Attuativo:

- modifiche di dettaglio nella perimetrazione del lotto derivanti da rilevazioni sul posto elaborate nella fase esecutiva dell'intervento, purché contenute, e non interferenti con le aree destinate alle OO. UU.;
- modifica delle aree di massimo ingombro superficiale degli edifici nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e delle tipologie previste dal PUA;
- modifica dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto sintetizzati al precedente art. 4, purché nel rispetto dei valori minimi previsti da PSC, POC e RUE;
- modifiche nella localizzazione dei passi e accessi carrai al lotto, purché nel rispetto delle 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 D.P.R. 495/92 e a condizione che non si determinino alterazioni nell'assetto viario strutturale di piano.

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257439 036 1

Articolo 12 Elementi prescrittivi

Le indicazioni grafiche riportate negli elaborati di progetto per l'attuazione degli interventi sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda:

- la perimetrazione dell'area del comparto unitario di intervento, comprendente le opere di urbanizzazione;
- la localizzazione e il dimensionamento delle dotazioni pubbliche;
- l'organizzazione dell'accessibilità al comparto;
- i parametri urbanistici come fissati dal PSC, POC-PUA.

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