



COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Provincia di Modena

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Edilizia Privata, Piani Urbanistici Attuativi e Urbanizzazione

Inserimento N. 1079 del 06/12/2023

Determinazione n. 1028 del 06/12/2023

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “NUOVO RESIDENZIALE MUZZA CORONA” - SUB AMBITO AN N° 55 - PRESA D’ATTO DELL’AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI TECNICI DI PUA DEPOSITATI.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

DATO ATTO che, ai sensi della legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio Arch. Bruno Marino;

ACCERTATA l’insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse in capo al Responsabile del procedimento;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 30/11/2023 “Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Nuovo Residenziale Muzza Corona” – sub-ambito AN n° 55 - Controdeduzione ed Approvazione”;

VISTA la “Relazione di Controdeduzioni ai pareri degli Enti ed alle riserve provinciali” prot. 52824 del 29/11/2023 predisposta dall’Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa, allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 131/2023 sotto la **lettera A)**;

VISTA la “Relazione tecnica istruttoria conclusiva e proposta di approvazione” prot. 52830 del 29/11/2023 predisposta dall’Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa, allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 131/2023 sotto la **lettera B)**;

DATO ATTO che la Delibera di Giunta Comunale n. 131/2023 disponeva al punto 4) che l’Unità operativa Ufficio di Piano provvedesse affinché la proprietà, soggetto attuatore del PUA, provvedesse alla modifica/aggiornamento degli elaborati tecnici di PUA depositati al fine di conformare gli stessi alle disposizioni discendenti dalla Delibera stessa;

VISTI gli elaborati del PUA “Nuovo Residenziale Muzza Corona” – ambito AN 55 modificati in recepimento della Deliberazione di Giunta Comunale n. 131/2023, inviati in data 01/12/2023, assunti ai prot. 53252, 53254, 53255, 53258, 53259 e 53262 del 02.12.2023, nonché inviati in data 04/12/2023 e assunti al prot. 53424/2023;



PRECISATO CHE gli elaborati presentati sostituiscono integralmente i precedenti allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. 131/2023 e che il tecnico procuratore, nella lettera di trasmissione inviata contestualmente alla documentazione tecnica, specifica che l'elaborato 09g *“Invaso di laminazione - calcolo”* è stato eliminato in quanto ricompreso nella tavola 09a *“Reti tecnologiche: acque bianche e nere”* nonché nella *“Relazione idraulica ed invarianza”*, ai quali viene fatto esplicito rimando;

VISTA l'Istruttoria Tecnica *“Verifica di conformità della documentazione di PUA a seguito della DGC 131/2023”* predisposta dall'Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa prot. 53682/2023 del 05/12/2023, conclusasi con esito favorevole e proponendo la modifica del testo della Convenzione Urbanistica approvato, preliminarmente alla sottoscrizione, come segue:

- integrando l'art. 2 *“Obbligazioni del Soggetto Attuatore in ordine alle opere di urbanizzazione”*, lett. a) della parte in carattere grassetto:

“a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia, quale condizione al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della presente Convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'elaborato “Tav. 05 - Aree da cedere e sagome di massimo ingombro”. Le aree da cedere devono rispettare le superfici minime definite per le dotazioni dovute funzionali alla SC in progetto (parcheggi pubblici P1+P2, parcheggi moto e verde pubblico); al contempo devono essere garantite le sezioni minime definite per la viabilità pubblica (m 6,50 per la viabilità carrabile, m 3,50 per la viabilità ciclopeditone).

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico;”

- inserendo il seguente punto all'art. 8.2 *“Clausole particolari”*:

“Il Soggetto Attuatore si impegna a garantire la cessione delle aree necessarie alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei parametri e dei dati dimensionali minimi previsti dal progetto. Si obbliga altresì a ridimensionare le aree private qualora, in fase esecutiva, emergessero problematiche legate al reperimento delle aree di cessione dovute ad errori materiali presenti negli elaborati tecnici di PUA.”;

DATO ATTO che, come stabilito dalla Convenzione Urbanistica all'art. 2, lett. a) e lett. e), la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e il rispettivo deposito della polizza fideiussoria avverrà contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire per le opere stesse e che l'importo della polizza sarà desunto dal computo metrico estimativo verificato e approvato dal Servizio Tecnico Comunale, aggiornato sulla base del progetto esecutivo, maggiorato del 10% (art. 2, lettera e));

DATO ATTO quindi che la documentazione di PUA conformata alla delibera della Giunta Comunale n. 131/2023 si compone dei seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO



Elaborati Documentali		
-	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 53252/2023
-	Schema di convenzione	Prot. 53424/2023
-	Norme tecniche di attuazione del PUA	Prot. 53252/2023
-	Dichiarazione di esclusione dalle procedure Valsat	Prot. 53252/2023
Elaborati grafici		
01	Inquadramento urbanistico	Prot. 53254/2023
02a	Individuazione catastale	Prot. 53254/2023
02b	Visure catastali	Prot. 53254/2023
03	Stato di fatto	Prot. 53254/2023
04a	Relazioni con il contesto urbano - 500	Prot. 53254/2023
04b	Planimetria generale - 200	Prot. 53255/2023
05	Aree da cedere e sagome di massimo ingombro	Prot. 53255/2023
06	Tipologie edilizie - piante	Prot. 53255/2023
07	Prospetti e sezioni	Prot. 53255/2023
08	Progetto del verde pubblico	Prot. 53258/2023
PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
Progetto delle reti tecnologiche e stradali		
09a	Reti tecnologiche: acque bianche e nere	Prot. 53258/2023
09a.bis	Particolari costruttivi acque bianche e nere	Prot. 53259/2023
09b	Reti tecnologiche: rete idrica	Prot. 53259/2023
09b.bis	Particolari costruttivi rete idrica	Prot. 53259/2023
09c	Reti tecnologiche: illuminazione pubblica	Prot. 53259/2023
09d	Relazione illuminotecnica	Prot. 53259/2023
09e	Reti tecnologiche: rete elettrica	Prot. 53259/2023
09f	Reti tecnologiche: Telecom e banda larga	Prot. 53259/2023
09h	Calcolo sommario della spesa per OO.UU.	Prot. 53424/2023
10	Sezioni stradali	Prot. 53259/2023
Studi specialistici correlati		
-	Relazione di clima acustico	Prot. 53262/2023
-	Relazione geologica e sismica	Prot. 53262/2023
-	Verifica dei campi elettromagnetici	Prot. 53262/2023



-	Relazione idraulica e invarianza	Prot. 53262/2023
-	Relazione rischio alluvioni	Prot. 53262/2023
-	Relazione di sostenibilità energetica	Prot. 53262/2023

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non necessita del visto di regolarità contabile;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTI gli artt. 51 e 55 dello Statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1) **di dare atto** delle risultanze dell'Istruttoria Tecnica "*Verifica di conformità della documentazione di PUA a seguito della DGC 131/2023*" predisposta dall'Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa prot. 53682/2023 del 05/12/2023 e della proposta di modifica dello schema di Convenzione che non assume rilevanza ai fini degli accordi contrattuali;

2) **di stabilire**, pertanto, che lo schema di Convenzione da stipulare sia modificato come segue:

- integrando l'art. 2 "*Obbligazioni del Soggetto Attuatore in ordine alle opere di urbanizzazione*", lett. a) della parte in carattere grassetto:

*"a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia, quale condizione al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della presente Convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'elaborato "Tav. 05 - Aree da cedere e sagome di massimo ingombro". **Le aree da cedere devono rispettare le superfici minime definite per le dotazioni dovute funzionali alla SC in progetto (parcheggi pubblici P1+P2, parcheggi moto e verde pubblico); al contempo devono essere garantire le sezioni minime definite per la viabilità pubblica (m 6,50 per la viabilità carrabile, m 3,50 per la viabilità ciclopedonale).***

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico;"

- inserendo il seguente punto all'art. 8.2 "*Clausole particolari*":

"Il Soggetto Attuatore si impegna a garantire la cessione delle aree necessarie alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei parametri e dei dati dimensionali minimi previsti dal progetto. Si obbliga altresì a ridimensionare le aree



private qualora, in fase esecutiva, emergessero problematiche legate al reperimento delle aree di cessione dovute ad errori materiali presenti negli elaborati tecnici di PUA.”

3) **di dare atto** che il Piano Urbanistico Attuativo “Nuovo Residenziale Muzza Corona” – sub-ambito AN 55 si compone dei seguenti elaborati integrati con prot. 53252, 53254, 53255, 53258, 53259, 53262 e 53424/2023:

PROGETTO URBANISTICO		
Elaborati Documentali		
-	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 53252/2023
-	Schema di convenzione	Prot. 53424/2023
-	Norme tecniche di attuazione del PUA	Prot. 53252/2023
-	Dichiarazione di esclusione dalle procedure Valsat	Prot. 53252/2023
Elaborati grafici		
01	Inquadramento urbanistico	Prot. 53254/2023
02a	Individuazione catastale	Prot. 53254/2023
02b	Visure catastali	Prot. 53254/2023
03	Stato di fatto	Prot. 53254/2023
04a	Relazioni con il contesto urbano - 500	Prot. 53254/2023
04b	Planimetria generale - 200	Prot. 53255/2023
05	Aree da cedere e sagome di massimo ingombro	Prot. 53255/2023
06	Tipologie edilizie - piante	Prot. 53255/2023
07	Prospetti e sezioni	Prot. 53255/2023
08	Progetto del verde pubblico	Prot. 53258/2023
PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
Progetto delle reti tecnologiche e stradali		
09a	Reti tecnologiche: acque bianche e nere	Prot. 53258/2023
09a.bis	Particolari costruttivi acque bianche e nere	Prot. 53259/2023
09b	Reti tecnologiche: rete idrica	Prot. 53259/2023
09b.bis	Particolari costruttivi rete idrica	Prot. 53259/2023
09c	Reti tecnologiche: illuminazione pubblica	Prot. 53259/2023
09d	Relazione illuminotecnica	Prot. 53259/2023
09e	Reti tecnologiche: rete elettrica	Prot. 53259/2023
09f	Reti tecnologiche: Telecom e banda larga	Prot. 53259/2023
09h	Calcolo sommario della spesa per OO.UU.	Prot. 53424/2023



10	Sezioni stradali	Prot. 53259/2023
Studi specialistici correlati		
-	Relazione di clima acustico	Prot. 53262/2023
-	Relazione geologica e sismica	Prot. 53262/2023
-	Verifica dei campi elettromagnetici	Prot. 53262/2023
-	Relazione idraulica e invarianza	Prot. 53262/2023
-	Relazione rischio alluvioni	Prot. 53262/2023
-	Relazione di sostenibilità energetica	Prot. 53262/2023

4) **di dare mandato** all'Unità operativa Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di:

- a. procedere alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA nel rispetto delle disposizioni art. 35 della L.R. 20/2000;
- b. procedere alla pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA e degli elaborati tecnici modificati ed aggiornati in conformità alla Delibera di Giunta n. 131/2023.

Castelfranco Emilia, 06/12/2023

**Determinazione n. 1028 del
06/12/2023**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E
SVILUPPO DEL TERRITORIO
Arch. Marino Bruno

(Atto del Sindaco di conferimento ai Dirigenti/Responsabili dei Settori ed ai Facenti Funzioni dei compiti dirigenziali nelle materie di rispettiva competenza: n. Prot n. 33199 del 26/08/2019 e decreto di sostituzione prot. 24552 del 18/06/2019)

Originale firmato digitalmente

