



COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

(Provincia di Modena)

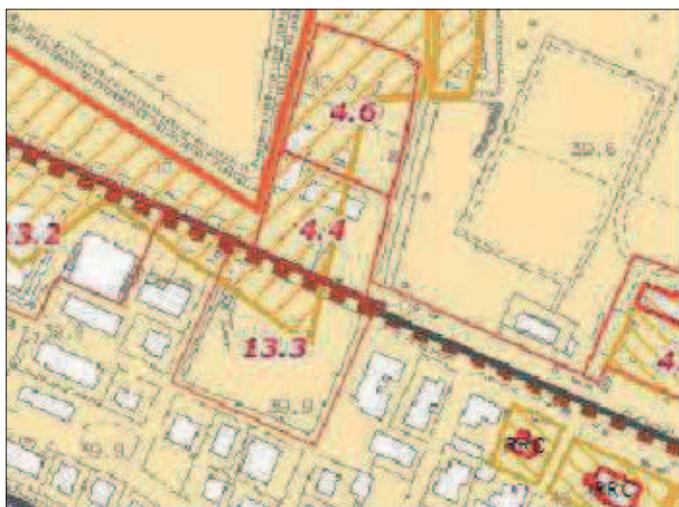
descrizione dei lavori

Piano Urbanistico attuativo

di iniziativa privata relativo al sub-ambito n° AC.c
n.13.3 e finalizzato alla realizzazione di una
struttura commerciale al dettaglio (MPA)

Ubicazione : CAPOLUOGO - via Via Emilia ovest - via L. Da Vinci - via Raffaello

Progetto urbanistico



Relazione tecnica illustrativa

LA PROPRIETA'
Soc. FINPART s.r.l.
con sede in Bologna (BO)
Via del Commercio Associato n° 13

IL TECNICO PROGETTISTA
Architettonico
Dr. Arch. CREMONINI ANDREA
con Studio in Modena
via Bazzini n° 241/b

DATA: 5.5.2017

Elaborato firmato digitalmente dal progettista e procuratore incaricato Arch. Cremonini Andrea.

Indice

Premesse	pag. 2
Paragrafo 1 : Ubicazione intervento	pag. 2
Paragrafo 2 : Descrizione catastale (consistenza immobiliare)	pag. 3
Paragrafo 3 : Inquadramento urbanistico	pag. 3
Paragrafo 4 : Intervento urbanistico	pag. 14
Paragrafo 5 : Standards minimi previsti dal RUE	pag. 17
Paragrafo 6 : Standards in progetto	pag. 17
Paragrafo 7 : Destinazioni d'uso in progetto	pag. 18
Paragrafo 8 : Tematiche idrauliche	pag. 18
Paragrafo 8a : Misure idonee a garantire l'invarianza idraulica	pag. 19
Paragrafo 8b : Misure idonee a preservare la falda da contaminazioni	pag. 20
Paragrafo 9 : Reti gas acqua	pag. 23
Paragrafo 10 : Servizio illuminazione pubblica	pag. 23
Paragrafo 11 : Tematiche di tipo geologico	pag. 23
Paragrafo 12 : Soluzioni progettuali finalizzate al risparmio energetico	pag. 25
Paragrafo 13 : Finitura parcheggi e ciclo pedonali	pag. 27
Paragrafo 14 : Altre opere di urbanizzazione	pag. 27
Paragrafo 15 : Contenuti economici dell'intervento	pag. 28
Paragrafo 16 : Cronoprogramma dell'intervento	pag. 28

Allegati:

- Parere di competenza Soprintendenza Archeologica;

Premesse

Le aree ricomprese all'interno del sub-ambito AC.c. n. 13.3 oggetto della presente proposta risultano di proprietà di:

- ditta "FINPART s.r.l.", con sede in Bologna in Via del Commercio associato n° 13.

I soggetti privati attuatori hanno manifestato la volontà di attuare le previsioni urbanistiche contenute nel vigente Piano Strutturale Comunale di Castelfranco Emilia, integrandole con la richiesta di insediare una struttura commerciale di rango Medio-piccolo di tipo alimentare (MPA) attraverso il riconoscimento di idoneità urbanistica nel POC, secondo la procedura prevista in base all'art. 34 della L.R. n. 20/2000, assumendo questo il valore e gli effetti di PUA, secondo quanto previsto all'art. 30, comma 4 della medesima Legge regionale.

Rispetto alle potenzialità massime consentite, oltre all'adeguamento derivante dalla conversione dei parametri urbanistici originari secondo le definizioni uniformi regionali previste dalla D.A.L. n. 279/2010, i soggetti attuatori privati hanno optato per una riduzione della densità fondiaria, privilegiando una soluzione insediativa di maggiore qualità, caratterizzata da un sistema di dotazioni territoriali di buon livello.

Paragrafo 1 : Ubicazione intervento

Il comparto edificatorio, depurato delle aree relative alla viabilità esistente, consta di una superficie territoriale pari a circa mq. 4.126,00 (dato nominale verificato sulla scorta di rilievo celerimetrico) e ricomprende un terreno libero da fabbricati (eccezion fatta per una cabina Telecom dismessa), posto all'interno dell'abitato del Capoluogo.

Esso confina ad ovest, a sud e ad est con il tessuto edificato prevalentemente residenziale ed a nord con la strada statale n° 9 via Emilia.

L'area, caratterizzata da una vocazione edificabile, risulta per la maggior parte priva di superfici impermeabilizzate (battuto di ghiaia) e di essenze vegetazionali di rilievo. Gli unici esemplari arborei di interesse risultano rappresentati dai tigli ubicati a ridosso della viabilità storica della via Emilia ovest, comunque all'esterno del comparto edificatorio preso in esame. Anche la porzione di proprietà comunale adiacente ed esterna al comparto si presenta completamente sistemata con superfici in battuto di ghiaia (macadam), integrata senza soluzione di continuità rispetto all'area di proprietà privata. Al

contrario si presenta inserita all'interno di perimetro di recinzione metallica esistente da diversi decenni.

Paragrafo 2 : **Descrizione catastale (consistenza immobiliare)**

La consistenza dei terreni ricompresi nel comparto edificatorio ed interessati dal presente progetto urbanistico, in disponibilità del richiedente soggetto attuatore privato, viene di seguito illustrata:

Proprietà **FINPART s.r.l.**:

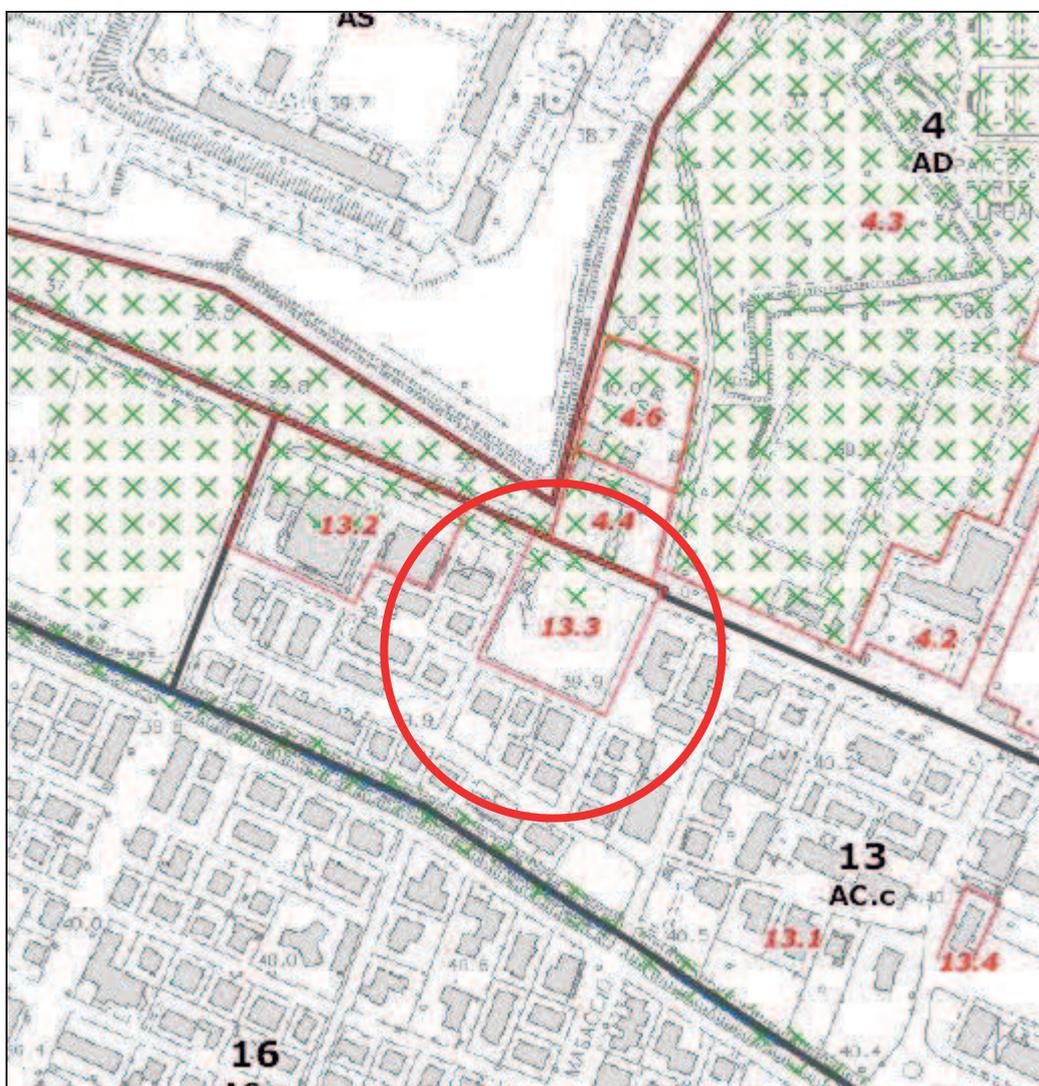
- Foglio 51 particella 105-106 = **mq. 4.126,00.**

Paragrafo 3 : **Inquadramento urbanistico**

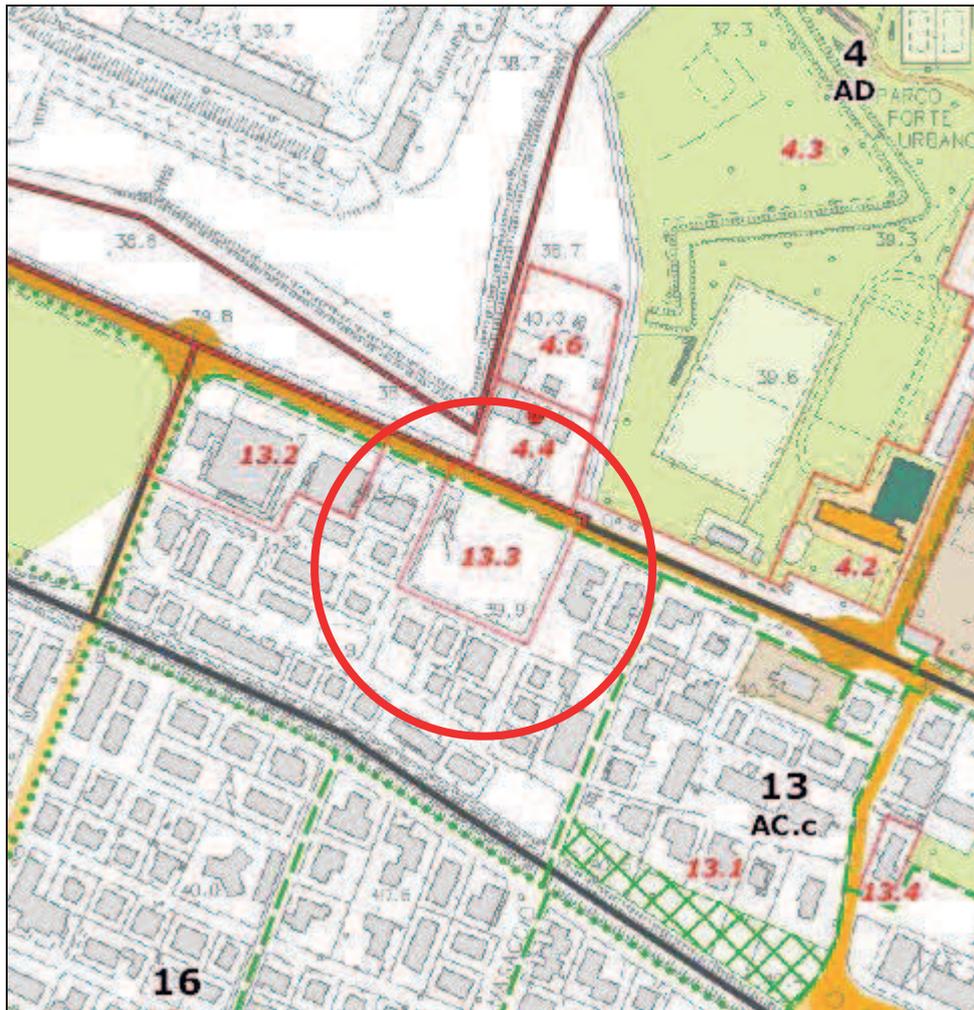
P.S.C. (Piano Strutturale Comunale)

Il Piano strutturale comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 76 del 08 Aprile 2009, in data 20 Maggio 2009 e successiva variante, qualifica i terreni compresi all'interno della presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo come Sub-Ambito urbano consolidato residenziale di tipo AC.c.

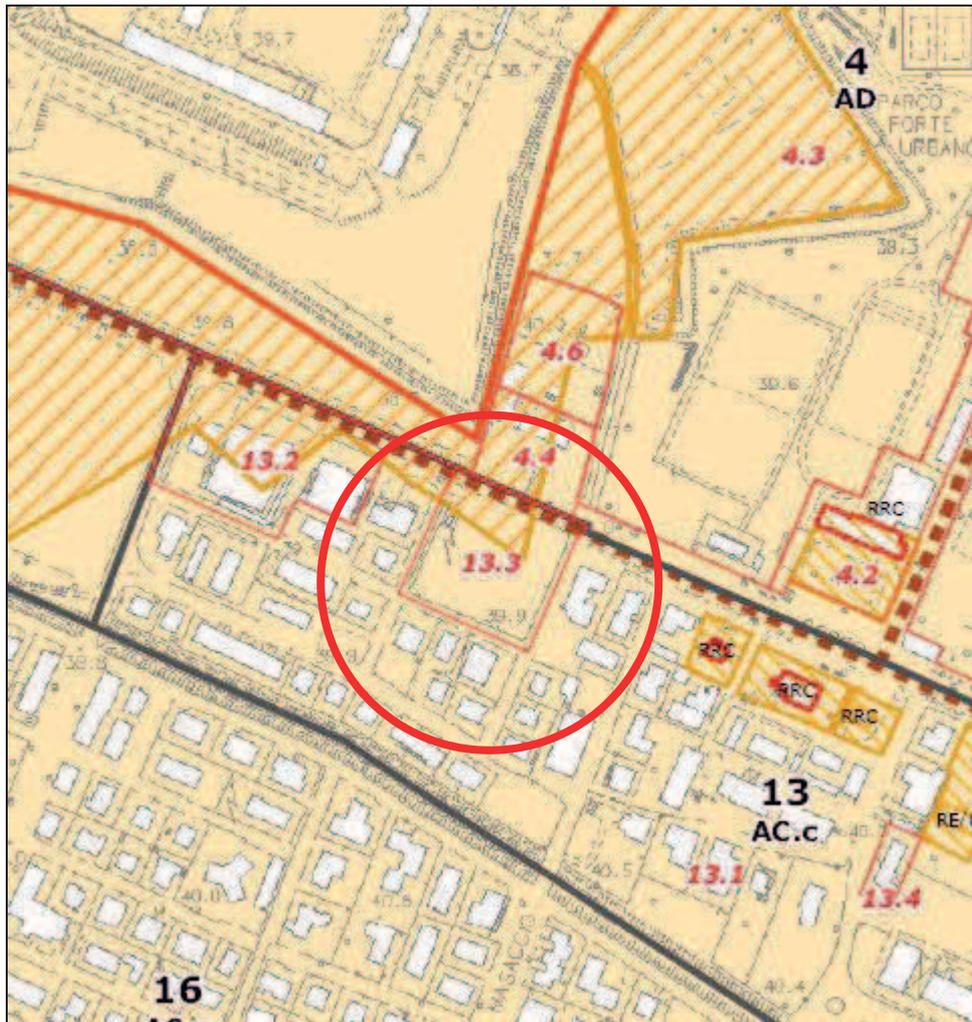
Le tavole tematiche che costituiscono lo strumento urbanistico generale comunale, articolate secondo i Sistemi Ambientale, Dotazioni e Storico-Insediativo, sono di seguito riportate come stralci cartografici:



Stralcio cartografia P.S.C. "SISTEMA AMBIENTALE" (Tav. 1.1)



Stralcio cartografia P.S.C. "SISTEMA DOTAZIONI" (Tav. 2.1)



Stralcio cartografia P.S.C. "SISTEMA STORICO-INSEDIATIVO" (Tav. 3.1)

La scheda d'ambito di PSC, e più precisamente quella contenuta nel fascicolo relativo al Capoluogo, disciplina le modalità di attuazione del sub ambito 13.3, determinando gli obiettivi specifici dello stesso e l'indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile.

Obiettivi di Ambito:

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale
- la realizzazione e il completamento dei percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali principali.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi sono:

- salvaguardare il sistema delle aree di verde privato in particolare quelle a ridosso dello scolo Muzza che possono concorrere alla realizzazione di un corridoio ecologico di grande importanza;
- migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dalle infrastrutture della viabilità presenti.

Obiettivi specifici contenuti nelle indicazioni dei sub ambiti presenti riguardano in particolare le aree più vicine alla casa protetta e al Forte urbano che dovrebbero concorrere ad una decisa riqualificazione ambientale e funzionale di queste due importanti strutture.

A seguire si riporta lo stralcio della scheda di PSC riferita al Sub-Ambito AC.c n. 13.3.

Sub ambito	13.3	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
Obiettivi specifici del sub ambito:		
<ul style="list-style-type: none"> • la generale riqualificazione delle aree comprese nella tutela storica della stella esterna del Forte Urbano; • il completamento del tessuto urbano. 		
Indice di utilizzazione:	0,55 mq di SC / mq di ST	
Destinazioni d'uso:	residenziale - commerciale/terziario	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE	
Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione		
<ul style="list-style-type: none"> ----- infrastrutture per il collettamento dei reflui percorsi ciclopedonali ■ viabilità ▨ P parcheggi pubblici ▤ aree di cessione 	<p>The map shows a street grid with a specific area labeled '13.3' highlighted. The legend on the left defines symbols for sewerage infrastructure (dashed line), pedestrian/cycle paths (dotted line), roads (solid grey), public parking (hatched with 'P'), and concession areas (checkered pattern). The map shows these elements in relation to the '13.3' area.</p>	

Il PSC comunale vigente demanda al POC la disciplina e la individuazione delle strutture commerciali al dettaglio la cui superficie di vendita ecceda quella definita di “vicinato” (SV > mq 250) e risulti contenuta nella definizione di Medio piccole strutture di interesse comunale (SV < mq 1500), che nel loro complesso andranno a definire la rete distributiva commerciale e dei pubblici esercizi.

In particolare si richiama l’art. 59 delle Norme di PSC, che di seguito si riporta:

Art. 59 - Rete distributiva commerciale e pubblici esercizi

1 - Le destinazioni d’uso relative alle strutture commerciali ed ai pubblici esercizi sono individuate come di seguito:

- *per le strutture commerciali di rango sovracomunale la pianificazione recepisce le previsioni del POIC ed inserisce nelle schede d’ambito le prescrizioni relative all’attuazione;*
- *la disciplina degli esercizi commerciali di superficie compresa tra i 251 e i 1500 mq viene demandata al POC;*

2 - La disciplina attuativa relativa agli insediamenti commerciali di superficie inferiore o

uguale a 250 mq. e ai pubblici esercizi è contenuta nel RUE. Sono fatte salve le indicazioni contenute nelle schede d'ambito.

Coerentemente con le procedure definite con il Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia, in recepimento di specifica istanza formulata dalla proprietà dell'area interessata, la presente proposta di P.U.A. sarà integrata in un procedimento di Variante al POC vigente, in conformità alle previsioni normative urbanistiche contenute nell'art. 30, comma 4 della L.R. n. 20/2000.

P.O.C. (Piano Operativo Comunale)

Con istanza in data 11/05/2017 prot. 21608 la ditta FINPART Srl ha chiesto che venga valutata l'idoneità urbanistica del sub-ambito 13.3 AC.c per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di categoria merceologica alimentare, con Superficie di Vendita (SV) massima pari a 800 mq.

P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

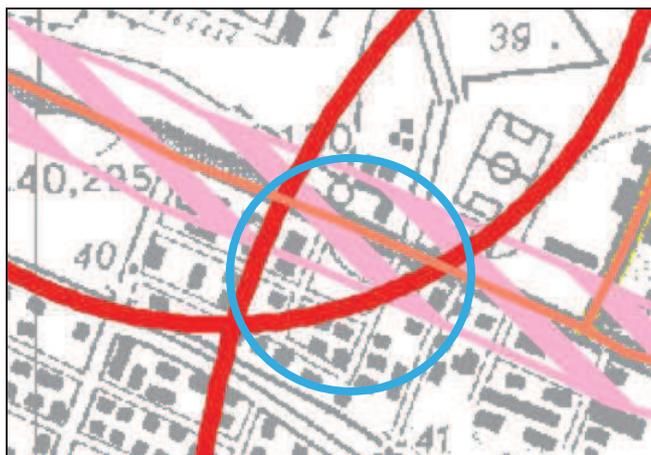
Di seguito si riportano le classificazioni e le prescrizioni cogenti interessanti il sub-ambito.

Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (Tav. 1.1.05):

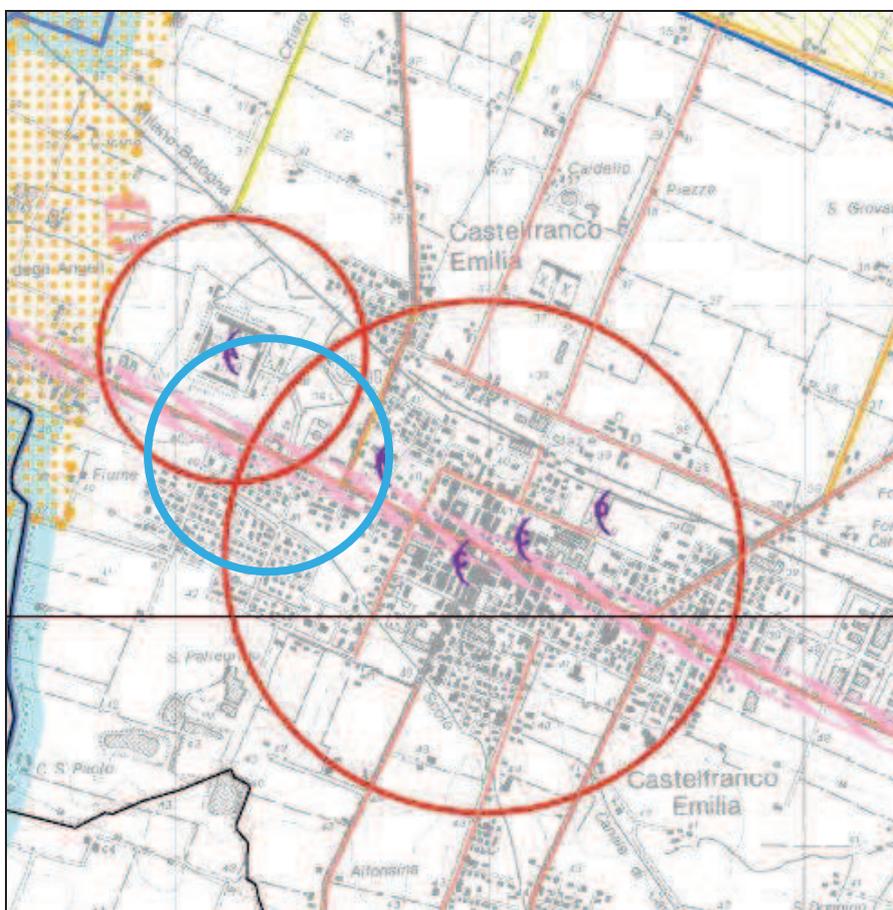
Gli immobili non risultano interessati da vincoli specifici di natura urbanistica.

Il sub-ambito risulta ricompreso all'interno dell'areale di due Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42 delle norme) costituiti dal Centro storico del Capoluogo di Castelfranco Emilia e dal Forte Urbano.

Si segnala inoltre la presenza di viabilità storica esterna al comparto (SS n. 9 – art. 44° delle Norme di PTCP) con annessa fascia di rispetto archeologico della Via Emilia (Art. 41A, comma 5 delle norme). Inoltre il PTCP individua esternamente al comparto una struttura storico-testimoniale rappresentata dalla "Forte Urbano", la cui pianta di fortificazione interessa marginalmente il comparto edificatorio in esame (art. 44D, lettera A delle norme). Infine si segnala che l'area di comparto risulta interessata da tutela dei "corpi idrici superficiali e sotterranei" (art. 12 delle norme).



Ingrandimento di dettaglio Tav. 1.1.05 PTCP

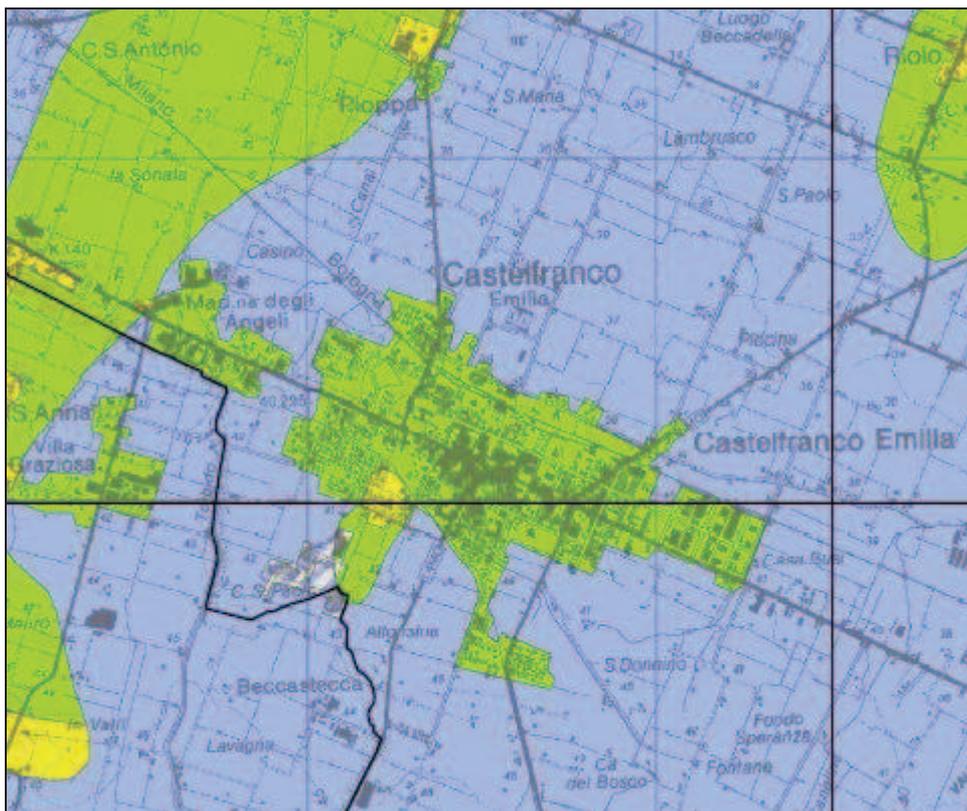


Stralcio cartografia Tav. 1.1.05 PTCP

Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (Tav. 3.1.02)

Dal punto di vista della vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero sotterraneo, il sub-ambito ricade su una "Zona con grado di vulnerabilità media (M); per queste aree devono

essere osservate le particolari prescrizioni contenute nell'art. 12/A delle norme di PTCP, che definiscono la limitazione alla impermeabilizzazione dei suoli, la ricarica delle falde con rilascio di acque non contaminate ed un basso apporto idrico al reticolo fognario;



Stralcio cartografia Tav. 3.1.02 PTCP

Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica (Tav. 2.3.02):

L'area ricade entro il "Limite delle aree soggette a criticità idraulica" (art. 11, comma 7 delle norme), per le quali valgono particolari prescrizioni volte al rispetto del criterio di "invarianza idraulica" (obbligo alla laminazione, ect.) contenute nel successivo comma 8.

Carte dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale

La “Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici” comunale costituisce il riferimento ai fini della individuazione dei vincoli di natura sovraordinata in attuazione del D.Lgs. n° 42/2004.

Il comparto urbanistico oggetto della presente proposta di PUA di iniziativa privata non risulta gravato da vincoli di tutela di natura sovraordinata.

Il PSC tuttavia individua, per una piccola porzione nord-ovest del sub-ambito, la ricostruzione del disegno della configurazione a “stella” della originaria fortificazione del complesso storico del Forte Urbano. In corrispondenza di essa, le norme contenute nella scheda di sub-ambito individuano la localizzazione delle dotazioni territoriali, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all’art. 92 delle norme.

La Carta 1.1 del PTCP individua una fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di ampiezza pari a m. 50 calcolati a partire dall’attuale asse stradale. Anche il vigente PSC comunale individua la SS n. 9 quale elemento storico sottoposto a specifica tutela.

Nelle zone e negli elementi appartenenti alla fascia di rispetto sopra indicata, sono attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento di modifica al sottosuolo è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Il tratto della via Emilia che si snoda attraverso la provincia di Modena, risulta per gran parte di proprietà pubblica e dunque è ritenuto “ope-legis” tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

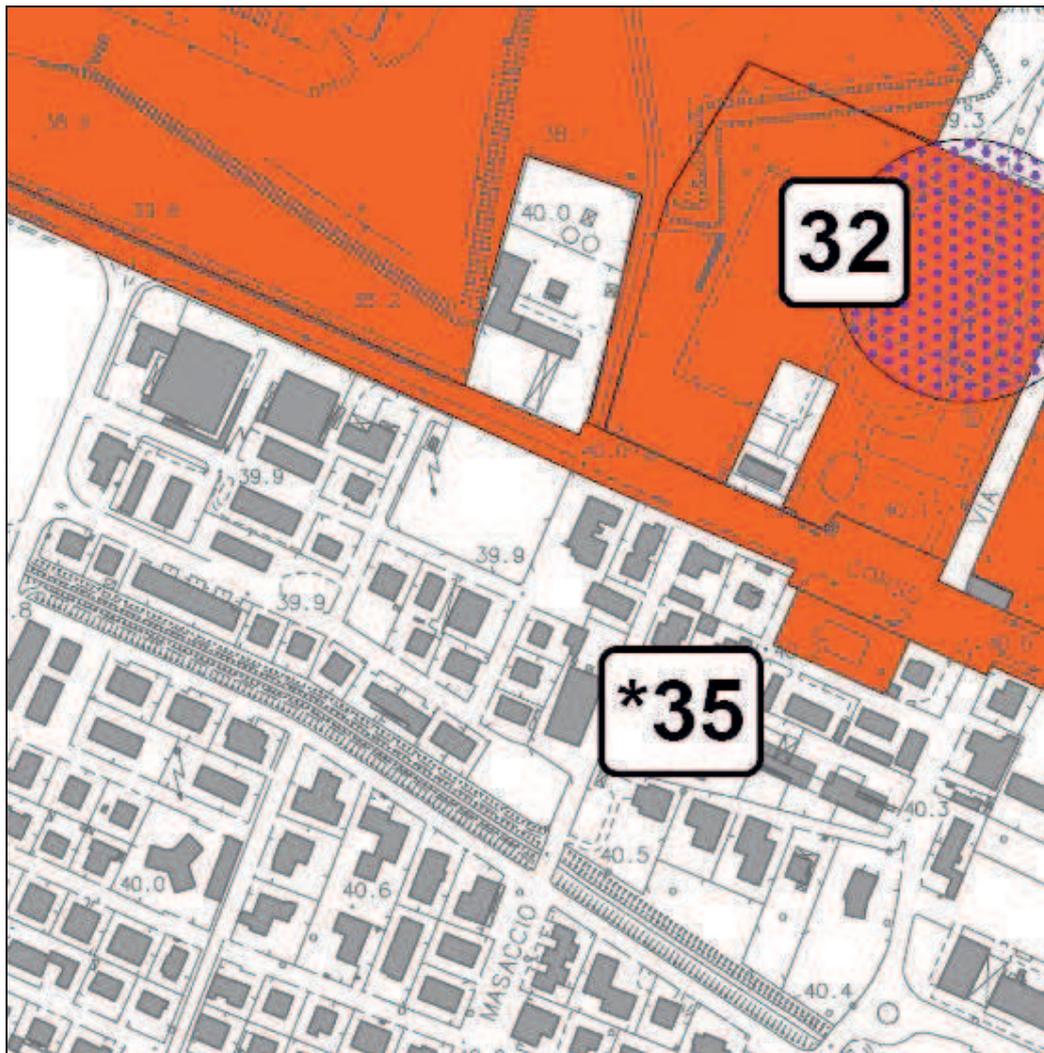
Al fine di ottemperare sia alle prescrizioni dettate dalle norme di PTCP vigente, che a quelle derivanti dall’applicazione del principio di “archeologia preventiva” applicato alle opere di urbanizzazione nella fase di progettazione preliminare (ex-L. n. 109/2005 ed art. 95 D.Lgs. n. 163/2006), il soggetto privato proponente ha attivato una procedura specifica incaricando per le indagini uno studio professionale riconosciuto ed ottenendo una valutazione di competenza in data 23.11.2015 prot. n. 12651 (che si allega in copia) da parte della Soprintendenza Archeologica dell’Emilia Romagna – Bologna.

Sulla scorta degli esiti di questa valutazione, sono state vietate operazioni di scavo nell’area di comparto che possano comportare la realizzazione di interrati, che potenzialmente possano interferire con determinate strutture murarie emerse durante la campagna di sondaggi, collocate nella porzione ovest dell’area in esame.

Per tale ragione la soluzione urbanistica insediativa proposta non prevede alcun intervento di scavo che possa interessare la quota di imposta delle rilevanze storiche rinvenute,

confinando la collocazione delle reti tecnologiche più “invasive” (vedasi vasca di laminazione) nella porzione est del comparto, lontano dalle strutture da tutelare.

Per una migliore comprensione si rinvia all’elaborato grafico costitutivo del PUA denominato “V” (Progetto urbanistico – Individuazione vincoli).



Stralcio della “Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici”



Paragrafo 4 : **Intervento urbanistico**

Come prevede il P.S.C. la trasformazione attuativa di questo sub-ambito deve avvenire attraverso lo strumento del P.U.A. di iniziativa privata.

Questa ipotesi di PUA propone risposte coerenti agli obiettivi d'ambito, cercando contemporaneamente di realizzare un disegno progettuale che crea un'identità propria al sistema insediativo di quartiere esistente nel suo complesso.

La nuova struttura commerciale costituirà infatti un nuovo centro attrattivo di quartiere in sostituzione della non più adeguata struttura commerciale collocata nel "*Centro commerciale Piella*", ubicata a breve distanza dal nuovo comparto. Anche sotto il profilo giuridico il soggetto attuatore è il medesimo detentore della titolarità d'esercizio dell'attuale medio piccola struttura commerciale alimentare.

L'intorno del comparto oggetto di intervento è caratterizzato prevalentemente a sud ed ovest da preesistenze residenziali edificate negli anni '60/'70.

Sul lato est si riscontra la presenza di una importante e significativa struttura ricettiva, rappresentata dall'albergo Aquila.

Sul lato nord risulta presente un percorso ciclo-pedonale pubblico che corre in fregio alla Via Emilia ovest (S.S. n. 9 nel suo tratto urbano di competenza comunale).

La totalità della superficie territoriale oggetto della proposta di intervento urbanistico riguarda la proprietà FINPART s.r.l., mentre una porzione più limitata, rappresentata da un'area demaniale comunale inutilizzata, verrà integrata, senza soluzione di continuità, con gli interventi di riqualificazione delle dotazioni in progetto.

Entrando nel merito del progetto interessato, rilevando l'esistenza di una viabilità di contorno al comparto adeguata e funzionale (vedasi studio di analisi viabilistica a corredo del Rapporto preliminare ValSAT-VAS), rappresentata dalle vie comunali Da Vinci, Raffaello e Giotto, connesse direttamente con la viabilità primaria della SS n. 9, si è optato per non prevedere modifiche distributive di connessione con il resto del sistema delle urbanizzazioni esistenti. L'imminente avvio dei lavori di realizzazione della rotatoria stradale in corrispondenza della intersezione tra le vicine vie Emilia ovest e via Castiglione, contribuisce ulteriormente a rafforzare la capacità di supportare il traffico veicolare indotto dalle nuove previsioni urbanistiche contenute nella presente proposta.

Il comparto edificatorio risulta pertanto caratterizzato da un unico lotto edilizio idoneo ad ospitare la nuova medio-piccola struttura commerciale alimentare, integrato perfettamente con il sistema delle dotazioni territoriali a diretto servizio dell'insediamento e generali, rappresentate dalla rete per la mobilità ordinaria e dolce.

Proprio in relazione a questo aspetto si è operato prevedendo una ricucitura ed una integrazione sostanziale tra il comparto e le reti della mobilità preesistenti, definendo, coerentemente con gli obiettivi e le previsioni di PSC, in coerenza con le scelte tecnico-politiche indicate dal Settore tecnico del Comune di Castelfranco Emilia in fase di redazione del PUA, una integrazione del verde pertinenziale della futura struttura commerciale con il verde pubblico di quartiere esistente sul fronte rivolto verso la via Emilia, capace di dialogare funzionalmente con queste.

Verde questo capace di generare anche funzione di interfaccia e filtro realmente godibile rispetto al nuovo polo attrattivo di carattere commerciale, connesso, con un sistema di aree gravate da servitù di uso pubblico (come ad esempio la zona porticata antistante l'ingresso della struttura commerciale, che riprende l'idea del sistema dei portici tipica del centro commerciale naturale storico), alle restanti dotazioni territoriali in progetto.

In questa logica, anche la modesta area demaniale di proprietà comunale esterna al comparto è stata pensata come un elemento di opportunità e di forte integrazione con il complessivo intervento di riqualificazione urbanistica. La sua sistemazione integrata nel nuovo verde pertinenziale ma di uso pubblico concorre dunque ad un miglioramento

complessivo del sistema delle dotazioni, arricchito da percorsi destinati alla mobilità dolce e improntato ad un disegno urbanistico coerente con la riproposizione dell'impianto della fortificazione del complesso storico del "Forte Urbano".

Coerentemente con le scelte di programmazione urbanistica espresse dall'Amministrazione comunale di Castelfranco Emilia in fase di formazione del presente PUA, il verde attrezzato di quartiere richiesto, in relazione all'intervento previsto dallo strumento attuativo proposto, sarà organizzato e reperito in area demaniale esterna al comparto edificatorio, che la Giunta comunale provvederà ad individuare con apposito provvedimento e che il soggetto privato attuatore si farà carico di attrezzare/riqualificare a proprie cure spese, con risorse economico-finanziarie equivalenti a quelle previste per la realizzazione delle dotazioni territoriali minime corrispondenti.

Dall'analisi delle preesistenze che caratterizzano il contorno del sub-ambito, ed in particolare proprio della emergenza storica-testimoniale rappresentata dal "Forte Urbano", nasce l'idea di un progetto urbanistico che nel suo complesso ha cercato di evitare l'utilizzo pieno delle potenzialità edificatorie riconosciute. Scelta questa che ha evitato di mortificare gli equilibri generali del rapporto intercorrente tra edificato e spazi liberi, determinando in tal senso l'inserimento di un nuovo contenitore ben integrato e coerente con il tessuto urbano insediato.

Una proposta urbanistica dunque qualitativamente e realmente qualificante per i residenti e l'utenza in generale.

Come si può intuire da quanto sopra descritto e dagli elaborati allegati, l'intero progetto tende a soddisfare completamente gli obiettivi d'ambito richiesti dal P.S.C., attraverso la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie ed al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale.

Anche sotto il profilo socio-economico, la proposta urbanistica fornisce un contributo sicuramente positivo, migliorando la qualità dell'offerta commerciale e la gamma delle opportunità per i residenti del quartiere, e non solo.

Il soggetto attuatore si è posto anche come ulteriore obiettivo, il raggiungimento di standard elevati di carattere qualitativo di sostenibilità ambientale, proponendo una tipologia edilizia orientata ad un alto contenuto di risparmio energetico, con ricorso all'impiego importante di risorse rinnovabili.

Particolare cura verrà posta infatti all'uso razionale delle risorse ambientali ed al controllo specifico delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione impiegati.

Una ricerca attenta ed accurata dunque della sostenibilità e compatibilità ambientale, verificabile sulla base delle norme vigenti sia carattere nazionale che regionale e del "Regolamento Energia" allegato al R.U.E., e sulla scorta di altre esperienze concrete, verificate operativamente dal soggetto attuatore nel panorama provinciale e non solo.

Paragrafo 5 : **Standards minimi previsti**

Superficie territoriale del Comparto = mq 4.126,00 di proprietà privata;

Indice Ut = 0,55 mq/mq di St;

SC massima insediabile (solo proprietà privata) =
mq. 4.126,00 x 0,55 x 1,30 = mq. 2.950,09

U minimo = 60% della SC;

P1 = 40% della SC;

P3 = n° 1 posto auto/18 mq SV (di cui almeno il 50% destinati a P4);

Paragrafo 6 : **Standards in progetto**

Sulla scorta delle prescrizioni contenute nelle norme urbanistiche vigenti (PSC-RUE e DCR n. 1253/1999) e delle ipotesi progettuali attuative elaborate di concerto con gli indirizzi forniti, in fase di formazione del PUA, da parte del Settore tecnico comunale, sono state previste le seguenti potenzialità massime edificatorie all'interno del Comparto:

SC massima in progetto = mq. **1.290,00** < mq 2.950,09

(il valore della SC max tiene conto del parametro di conversione fissato con delibera di Consiglio Comunale n° 94 dell'8.4.2014, in adeguamento alle definizioni uniformi in materia edilizia ed urbanistica, approvate con delibera di Assemblea legislativa regionale n° 279/2010; il progetto urbanistico qui illustrato non contempla questa ipotesi, limitandosi ad uno sfruttamento parziale delle potenzialità massime ammesse)

SV massima in progetto = mq **730,00** < mq 800,00 (*riconosciuti quale idoneità urbanistica dalla variante al P.O.C. che recepisce la proposta urbanistica*)

Dotazioni previste in progetto:

Di seguito si riportano i dati urbanistici caratterizzanti il comparto:

U min = mq 1.290,00 x 0,60 = mq 774,00

P1 min = mq 1.290,00 x 0,40 = mq 516,00 (pari a n° 21 posti auto con spazio di manovra)

P3 min = mq 730/ mq 18 = n° 41 posti auto (di cui almeno il 50% in forma di P4)

In progetto:

Verde pubblico = mq **774,00** (*il verde attrezzato di quartiere sarà reperito esternamente al comparto, in area demaniale in disponibilità del Comune di Castelfranco Emilia*)

P1 = mq **737,37** (pari a n° 23 posti auto) > 516,00 (pari a n° 21 posti auto)

P3 = n° **43** posti auto (di cui n° 21 di tipo P4) > n° 41 posti auto (di cui n° 21 di tipo P4).

Paragrafo 7 : Destinazioni d'uso in progetto

Per l'intervento in progetto sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- **U.4.2/a:** Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare.

A questo uso si prevedono i seguenti ulteriori usi complementari potenzialmente insediabili:

- - **U.4.1:** Esercizi commerciali di vicinato;

- - **U.7:** Pubblici esercizi;

- - **U.11:** Attività terziaria di carattere prevalentemente privato.

Paragrafo 8 : Tematiche idrauliche

Per rispondere al principio di invarianza idraulica previsto dalla pianificazione sovraordinata, le acque meteoriche di dilavamento confluiranno in una vasca di laminazione sottostante il sedime dell'area destinata a parcheggio ad uso pubblico (P.1), collocata internamente alla proprietà privata e distante dalle emergenze archeologiche

rinvenute nel sottosuolo in fase di verifica preventiva (vedasi parere espresso dalla competente Soprintendenza). Essa potrà alternativamente essere realizzata mediante un sovradimensionamento della sezione della rete fognaria acque bianche o realizzando un bacino interrato in elementi prefabbricati "scatolari" in CA opportunamente dimensionati. La collocazione non determinerà problematiche circa l'onere della manutenzione del soprassuolo in quanto è previsto il mantenimento in proprietà dei parcheggi P1, che risulteranno semplicemente gravati da servitù d'uso pubblico.

Il dimensionamento viene determinato sulla scorta dei pareri e dei dati idraulici di officiosità del reticolo fognario pubblico di recapito finale, forniti dall'Ente Gestore del Sistema Idrico Integrato (HERA spa).

In particolare si è tenuto conto del parametro minimo di calcolo, pari a 500 mc/ha di superficie territoriale impermeabilizzata.

Paragrafo 8a : Misure idonee a garantire l'invarianza idraulica

A completamento di quanto sopra riportato al punto 8, si produce a seguire il **dimensionamento di massima della vasca di laminazione** che si dovrà porre in opera per garantire l'invarianza idraulica dell'intero comparto edificatorio.

Invarianti:

- 1) Scarico ipotizzato in reticolo fognario pubblico = 10 lt/sec/Ha di St (ovvero 1,00 lt/sec/1000 mq di St);
- 2) Portata affluente alla vasca = 500 mc/Ha di superficie impermeabile ovvero $500 \times 1000/3600 = 138,9$ lt/sec/Ha di ST impermeabilizzata;
- 3) Durata critica evento per dimensionamento vasche laminazione (dati HERA) = 1 ora
- 4) St Comparto (Sub-Ambito AC.c n. 13.3) = mq 4.126,00

Dati di progetto:

Sup.cie impermeabilizzata = mq 3.190,54

Calcolo della Sup.cie territoriale (ST) al netto del contributo delle superfici permeabili di seguito illustrato:

- Area a verde pertinenziale (aiuole parcheggi) = mq 106,30
- Spazi di parcheggio P3/P4 in elementi autobloccanti (riduzione al 50% in conformità alla definizione di cui all'allegato A della D.A.L. n. 279/2010, in considerazione della tipologia del tipo di pavimentazione "cava" su letto drenante)
mq 541,72 x 50% = mq 270,86
- Spazi di parcheggio P1 in elementi autobloccanti (riduzione al 50% in conformità alla definizione di cui all'allegato A della D.A.L. n. 279/2010, in considerazione della tipologia del tipo di pavimentazione "cava" su letto drenante)
mq 276,00 x 50% = mq 138,00
- Area a verde pertinenziale = mq 431,66

ST impermeabilizzata = ST – Superfici permeabili = mq (4.126,00 – 106,30 – 270,86 – 138,00 – 431,66) = mq 3.179,18

1) Scarico concesso $Q_{sc} = 1,00 \text{ lt/sec}/1000 \text{ mq ST} \times 4,126 = 4,126 \text{ lt/sec}$

2) Portata affluente $Q_{aff}: 138,9 \times 3.179,18 / 10000 = 44,16 \text{ lt/sec}$

3) Portata da Laminare = (2)-(1) = 44,16 – 4,126 = 40,03 lt/sec

4) Volume della vasca = (3) x durata evento (3600 sec) = 40,03 x 3600 = 144.108,00 lt = 144,11 mc

In conclusione si dovrà prevedere una **vasca di laminazione** con i seguenti parametri:

Volume vasca = 144,11 mc. (arrotondato a **mc 150,00**).

Paragrafo 8b : **Misure idonee a preservare la falda da contaminazioni**

Il progetto prevede il collegamento alla fognatura pubblica mista presente in via Giotto.

Gli interventi saranno attuati in conformità al parere espresso dall'Ente gestore del S.I.I. (HERA) in fase di istruttoria del PUA.

Le acque bianche, previa necessaria laminazione interna al comparto in applicazione del criterio di invarianza idraulica, confluiranno nel reticolo fognario comunale (rete mista di via Leonardo Da Vinci).

Sulla scorta della classificazione fornita dal vigente P.T.C.P., il sub-ambito in questione risulta caratterizzato dalle seguenti emergenze ambientali:

Protezione delle acque sotterranee:

La tavola 3.1.2 del PTCP approvato (rischio inquinamento acque – vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale) classifica l'area in progetto tra quelle a Media vulnerabilità. Conseguentemente l'area ricade in classe di sensibilità 2.

a) separazione delle reti delle acque meteoriche

All'interno del lotto edificabile sarà realizzata una autonoma rete di raccolta delle acque meteoriche proveniente dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti) e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque (irrigazione aree verdi – recupero della risorsa per riutilizzo a scopi non potabili).

Tale rete dovrà confluire nella vasca di accumulo/serbatoio a tenuta già prescritto dal RUE all'art. 5.4.4 e dedicato all'innaffiamento/servizi igienici non potabili.

b) modalità costruttive atte a prevedere la massima permeabilità dell'intervento .

Per le aree di parcheggio pubblico, pertinenziale, le piste ciclabili e i percorsi pedonali, il progetto esecutivo dovrà preferibilmente prevedere soluzioni permeabili, ipotizzando quindi la finitura con autobloccanti e o grigliati (parcheggi), ed evitando la formazione di massetti di sottofondo.

Le restanti aree pavimentate dovranno essere realizzate, nel rispetto del rapporto di permeabilità previsto dal RUE, comunque con materiali semipermeabili e/o permeabili, evitando in ogni modo massetti di sottofondo (realizzando quindi la funzione strutturale con materiale permeabile).

La verifica dell'indice di permeabilità, di seguito illustrata, consente di garantire il rispetto del valore minimo richiesto dalle norme vigenti di RUE:

S.T. (superficie territoriale) = mq 4.126,00

Opere di urbanizzazione:

- Verde pubblico (<i>da realizzare fuori comparto in area comunale</i>)	(mq 774,00)
- Parcheggi P.1 = (compresi spazi di manovra)	mq 737,37
- Marciapiedi stradali =	mq 133,75
Totale =	mq 871,12

S.f. (superficie fondiaria) = mq 4.126,00 – 871,12 = mq **3.254,88**

Superficie coperta = mq **1.355,67**

Q (rapporto di copertura) = mq 1355,67 / 3.254,88 = **0,42 < 0,50**

Permeabilità minima: (ai sensi del vigente RUE l'indice di permeabilità minimo è pari al 12,5% della S.f.)

- I.p. minimo = mq 3.254,88 x 12,5 % = mq **406,86**

Superficie permeabile in progetto:

- Area a verde pertinenziale (aiuole parcheggi) = mq 106,30

- Area a verde pertinenziale = mq 431,66

- Spazi di parcheggio P3/P4 in elementi autobloccanti (riduzione al 50% in conformità alla definizione di cui all'allegato A della D.A.L. n. 279/2010, in considerazione della tipologia del tipo di pavimentazione "cava" su letto drenante)

mq 541,72 x 50% = mq 270,86

Totale sup. permeabile = mq 106,30 + 431,66 + 270,86 = mq **808,82**

(pari al 24,8 % della S.f.) > mq 406,86 verificato

Tutte le reti fognarie sanno realizzate in conformità alle disposizioni impartite dall'ente gestore HERA e prevederanno in particolare l'utilizzo di tubazioni in PVC – SN8 UNI EN 1401, con pendenze di posa superiori o uguali al 2 per mille. Le tubazioni in PVC saranno dotate di giunto a bicchiere munito di anello a tenuta in elastomero, contrassegnate con il marchio di conformità IIP.

La rete fognaria è rappresentata nello specifico elaborato grafico denominato 5U, relativo al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Paragrafo 9 : **Reti gas- acqua**

La distribuzione del servizio all'interno del comparto è rappresentata nell'elaborato grafico 6U, relativo al progetto preliminare.

Le tubazioni per il trasporto dell'acqua saranno del tipo in PVC-U (PVC rigido non plastificato), conformi alla norma UNI EN 1452-2 (MRS 250 d.100 fino a DN 90 e d. 125 oltre DN 90, di colore grigio scuro RAL 7011, fornito in barre da 6 metri con terminale a bicchiere, con guarnizione PN16 (conforme alle norme UNI EN 681/1, classificate del tipo WA), preinserita in EPDM con elemento di rinforzo (in polipropilene o in acciaio).

All'interno del comparto, secondo uno schema ad anello che circonda la futura struttura commerciale, è stata prevista la collocazione di due idranti soprassuolo, collegati ad un impianto di accumulo ed alimentazione, in grado di garantire una portata sufficiente a sopperire la carenza della rete pubblica.

Paragrafo 10 : **Servizio illuminazione pubblica**

La distribuzione del servizio è contenuta nell'elaborato grafico del progetto preliminare 7U e prevede l'attuazione delle prime prescrizioni impartite dall' Ente Gestore.

I pali saranno di altezza pari a mt. 8,00 con lampade da 50W LED, per quanto riguarda la rete principale disposta sul perimetro del comparto.

Relativamente alla rete pubblica di illuminazione del parco di quartiere, saranno previsti pali di altezza inferiore (mt 5,50) con luci LED da 25W.

L'impianto sarà dimensionato opportunamente in applicazione della L.R. n° 19/2003 in tema di norme illuminotecniche.

Paragrafo 11 : **Tematiche di tipo geologico**

Come previsto dalla DAL n. 112/2007 della Regione Emilia Romagna, è stata condotta un'analisi approfondita, finalizzata a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale del sito, in particolare per la presenza di terreni soggetti a liquefazione, come identificati nello studio di microzonazione sismica allegato al PSC. Le verifiche sono state soddisfatte positivamente, così come risultante da specifica relazione.

Le prove penetrometriche eseguite hanno evidenziato un terreno costituito da circa 1,0 m di riporto eterogeneo superficiale e 22,0 m di sedimenti fini prevalentemente coesivi da mediamente consolidati a consolidati. Si alterna uno strato più incoerente sabbioso limoso con ghiaia dalla quota di -6,60 sino a -11,0 m.

Alla profondità di -22,0 m si è riscontrato il primo strato di ghiaia addensato.

Dal punto di vista idrogeologico, si è rilevato un livello di falda freatica superficiale alla quota di -2,10 m da p.c. attuale. Tale livello è strettamente connesso agli apporti meteorici, per cui il livello è soggetto ad escursioni con il variare delle stagioni climatiche.

Un falda debolmente in pressione è ospitata all'interno dello strato incoerente prevalentemente sabbioso ghiaioso da -6,5 m a -8,80 m. Mentre alla quota di -22,0 m ha sede il primo acquifero confinato ed in pressione. L'analisi della possibile liquefazione dei terreni granulari ha restituito un rischio molto basso.

Pericolosità sismica

Le analisi e gli studi di approfondimento di I – II livello hanno permesso la microzonazione sismica del lotto identificando i coefficienti di amplificazione dell'accelerazione sismica per caratteristiche litologiche, che in via cautelativa si confermano essere:

- F.A. P.G.A. = 1,7
- F.A. SI ($0,1 < T_0 < 0,5$) = 1,9
- F.A. SI ($0,5 < T_0 < 1,0$) = 2,6

Dove F.A. è il valore del coefficiente di amplificazione, P.G.A è l'accelerazione di picco su suolo rigido di riferimento, SI è l'Intensità Spettrale ai rispettivi periodi di riferimento.

Secondo la classificazione del suolo, si definisce il terreno di fondazione dell' area studiata come appartenente alla categoria C, corrispondente a depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi tra 180 e 360 m/s (ovvero $15 < NSPT, 30 < 50$ nei terreni a grana grossa e $70 < cu, 30 < 250$ kPa nei terreni a grana fina).

Per l'area in oggetto identificata dalle seguenti coordinate geografiche (Sistema di riferimento ED50): Latitudine: 44.597615°, Longitudine 11.043989°, in relazione ad un periodo di riferimento TR stimato di 712 anni è stato definito un parametro di accelerazione massima attesa ag pari a:

ag attesa= 0.190g., al bedrock;

Amax = SSx ST x ag= 1.42 x 1.0 x 0.190g = 0.27 g, alla superficie.

Tipologia delle Opere Fondali dei fabbricati

La scelta della tipologia delle opere fondali sono da determinare in modo approfondito in funzione dei singoli progetti esecutivi (D.M. 14/01/2008), ovvero degli effettivi carichi di progetto e dei cedimenti allo stato di esercizio e del modello geologico – geotecnico di interazione terreno/fondazione.

In via generale si possono fornire le seguenti indicazioni:

- fabbricato produttivo / magazzino con carichi standard: possono essere impiegate fondazioni dirette tipo plinto a base quadrata alla quota standard di -1,60 m da p.c.

Per una migliore comprensione delle valutazioni geologiche-geotecniche e sismiche si rinvia allo studio specialistico redatto da professionista incaricato.

Paragrafo 12 : Soluzioni progettuali finalizzate al risparmio energetico

Con riferimento alla Legge Regionale n° 26/2004, ed in particolare al disposto dell'articolo 5, si descrivono in via preliminare le soluzioni progettuali atte ad assicurare il contenimento dei consumi energetici, nonché le indicazioni tecniche al fine di favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili.

Le dotazioni minime di fonti rinnovabili obbligatorie saranno riferite al combinato disposto del Dlgs 28/2011 e della Delibera della Giunta Regionale numero 1366 del 26/09/2011 pubblicata sul B.U.R. Della Regione Emilia Romagna in data 6/10/2011 e ss. mm. e ii.

Le coibentazioni e gli isolamenti, nonché le dotazioni saranno realizzate secondo le disposizioni di legge e la normativa regionale in vigore alla data di presentazione dei progetti attuativi. In particolare, trattandosi di uno strumento urbanistico con validità decennale, pare al momento non corretto fissare parametri ed obiettivi che sarebbero poi smentiti nel caso d'intervento procrastinato nel tempo (in considerazione dei diversi "steps" già indicati dalla norma Regionale).

Sin d'ora ci si prefigge comunque che i parametri costruttivi che verranno adottati nella realizzazione dell'edificio, e che saranno esplicitati più precisamente in fase di

presentazione del relativo Permesso di Costruire, terranno conto dei principi di bioarchitettura, al fine di garantire le necessarie performance energetiche in termini di riduzione dei consumi e di emissioni di CO² nell'ambiente, di comfort interno e acustiche come previsto dalle Normative vigenti.

Innanzitutto la disposizione dell'insediamento è stata studiata in maniera tale da garantire un corretto orientamento dell'edifici, il quale presenterà soluzioni progettuali tali da sfruttare al meglio l'illuminazione naturale, gli apporti solari gratuiti di calore durante la stagione invernale e la ventilazione naturale nella stagione estiva.

Inoltre verranno impiegati materiali ecosostenibili (privilegiando materiali naturali e materiali sintetici a basso contenuto di composti clorurati) e tecniche di costruzione in grado di garantire un elevato comfort ambientale interno, sia durante la stagione invernale, limitando le dispersioni di calore dall'involucro edilizio, e di conseguenza i consumi e le emissioni inquinanti, sia durante la stagione estiva, riducendo i consumi per il raffrescamento.

Saranno inoltre incentivate e perseguite le seguenti ulteriori tecnologie impiantistiche:

- sistemi centralizzati di riscaldamento;
- adozione di sistemi di termoregolamentazione e contabilizzazione del calore.

Inoltre in fase di progettazione esecutiva dell'edificio si dovrà avere cura di valutare e prevedere ulteriori soluzioni tecniche per il risparmio energetico e la produzione di energia tramite fonti alternative, quali, a solo titolo di esempio:

- ulteriori integrazioni di pannelli solari termici e/o fotovoltaici oltre le dotazioni minime;

Ai sensi dell'art. 83 comma 8 del PTCP vigente, il nuovo insediamento sarà comunque dotato di soluzioni impiantistiche tali da soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria installati sulle coperture degli edifici correttamente orientati) o alla cogenerazione (impianto appositamente dimensionato ed alimentato a gas naturale).

Paragrafo 13 : Finitura parcheggi e ciclo pedonali

Conformemente a quanto indicato al paragrafo 8b della presente relazione, le superfici destinate a parcheggio ed i percorsi ciclo pedonali saranno realizzati mediante l'impiego di masselli autobloccanti di CLS, senza alcun massetto di sottofondo a variarne la permeabilità.

Paragrafo 14 : Altre opere di urbanizzazione

Per le opere fognarie è prevista, come già indicato ai paragrafi precedenti, una vasca di laminazione in aggiunta alle ordinarie opere di rete.

Le pavimentazioni stradali in corrispondenza della viabilità di distribuzione interna dei parcheggi e della zona di carico/scarico merci saranno completate con tappetino di usura in conglomerato bituminoso.

L'impianto del verde pertinenziale gravato da servitù di uso pubblico, unito all'area demaniale comunale esterna al comparto edificatorio, prevede un progetto specifico, da condividere con il competente servizio comunale, improntato alla valorizzazione e demarcazione del "segno" della antica pianta di fortificazione del Forte Urbano, mediante la piantagione delle essenze arbustive, la pacciamatura, la semina del manto erboso, nonché le attrezzature delle aree preposte.

Le aree verdi e la aiuole saranno poi completate con uno specifico impianto di irrigazione collegato alla rete acquedottistica comunale.

Il comparto sarà fornito di idonee reti dei sottoservizi per la distribuzione elettrica e la connessione alla rete fissa telefonica, con caratteristiche conformi ai disciplinari tecnici che verranno impartiti dai rispettivi gestori di rete.

Paragrafo 15 : **Contenuti economici dell'intervento**

Da una prima **analisi di massima** il costo delle urbanizzazioni viene stimato in € **147.295,80**, salvo la puntuale verifica in sede di progetto esecutivo delle stesse.

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo.

Descrizione opere	U.M.	Quantità	Costo unitario	Importo
Viabilità interna P1 (compreso reti dei sottoservizi)	mq	461,37	€/mq 90,00	€ 41.523,30
Parcheggi a raso (P1)	mq	276,00	€/mq 40,00	€ 11.040,00
Percorsi ciclo-pedonali	mq	133,75	€/mq 30,00	€ 4.012,50
Sistema di laminazione	mc	150	€/mc 250,00	€ 37.500,00
Oneri per la progetto, sicurezza, D.L. e collaudo	corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
			Totale	€ 124.075,80

Nota tecnica: il valore della polizza fideiussoria da prestare, in fase di stipula della Convenzione urbanistica, a favore del Comune di Castelfranco Emilia a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente proposta urbanistica, ammonta pertanto a:

- € 124.075,80 + IVA 10% = € 136.483,38
- Maggiorazione per imprevisti (10%) = € 136.483,38 x 1,1 = **€ 150.131,72**

Paragrafo 16 : **Cronoprogramma dell'intervento**

Le attività cantieristiche connesse all'esecuzione delle lavorazioni relative alle opere di urbanizzazione del comparto interessato dal presente progetto urbanistico, possono essere riassunte ed articolate secondo il seguente crono-programma:

A) Opere di sistemazione esterne iniziali

Descrizione delle attività:

- preparazione aree;
- disattivazione impianti tecnologici esistenti;
- taglio della vegetazione esistente;
- accantieramenti (montaggio baraccamenti ed allacciamenti utenze di cantiere);
- scavo di sbancamento generale.

Tempi di esecuzione:

- dalla 1^a alla 4^a settimana

B) Opere di sistemazione esterna rete fognaria

Descrizione delle attività:

- esecuzione di scavi, sottofondi, posa tubazioni, vasca di laminazione e pozzetti, seguiti da reinterro previo rinfianco.

Tempi di esecuzione:

- dalla 4^a alla 12^a settimana

C) Opere di sistemazione allacciamento rete gas

Descrizione delle attività:

- Esecuzione, posa tubazioni, rinfianco e reinterro ed allacciamento.

Tempi di esecuzione:

- dalla 12^a alla 13^a settimana

D) Opere di sistemazione esterna rete illuminazione, elettrica e telefonica

Descrizione delle attività:

- esecuzione di scavi, posa cavidotti, pozzetti vari, rinfianchi, reinterro e successiva posa pali illuminazione.

Tempi di esecuzione:

- dalla 13^a alla 16^a settimana

E) Opere di sistemazione esterna rete idrica

Descrizione delle attività:

- esecuzione di scavi, posa tubatura, pozzetti vari, rinfianchi, reinterro.

Tempi di esecuzione:

- dalla 16^a alla 18^a settimana

F) Opere di sistemazione esterna e pavimentazione stradale

Descrizione delle attività:

- esecuzione di cassonetto stradale in materiali litoidi;
- posa di cordoli in elementi di granito;
- stesura di binder bituminoso;
- stesura tappeto di usura in conglomerato bituminoso;
- formazione del sottofondo delle aree destinate a percorsi pedonali, ciclabili e stalli per la sosta degli autoveicoli;

Tempi di esecuzione:

- dalla 18^a alla 24^a settimana

G) Opere di sistemazione esterna dei percorsi ciclo-pedonali e stalli per la sosta veicoli

Descrizione delle attività:

- formazione dei massetti di pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti nelle aree destinate a percorsi pedonali, ciclabili e stalli per la sosta degli autoveicoli.

Tempi di esecuzione:

- dalla 24^a alla 26^a settimana.

H) Opere di sistemazione esterna aree a verde pertinenziale

Descrizione delle attività:

- diserbo del terreno vegetale naturale;
- stesura e modellazione delle aree destinate a verde pertinenziale;
- posa dell'impianto di irrigazione collegato alla rete idrica;
- messa a dimora delle essenze arboree ed arbustive;
- semina del manto erboso.

Tempi di esecuzione:

- dalla 26^a alla 28^a settimana.

I) Opere di sistemazione esterna della segnaletica

Descrizione delle attività:

- montaggio della segnaletica verticale;
- tracciamento della segnaletica orizzontale.

Tempi di esecuzione:

- dalla 28^a alla 29^a settimana.

J) Opere di smobilizzo cantiere

Descrizione delle attività:

- smontaggio delle attrezzature di cantiere;
- pulizia e sgombero aree.

Tempi di esecuzione:

- 30^a settimana.

Castelfranco Emilia li 10/5/2017

Il tecnico progettista incaricato

(Dr. Arch. Cremonini Andrea)



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

Soprintendenza Archeologia dell'Emilia Romagna
- Bologna -

Cod. Fisc. 80076750373

Lettera inviata tramite FAX o MAIL
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Bologna, 23 NOV. 2015

Arch. Andrea Cremonini
via Bazzini, 241/B
41100 Modena

a.cremonini@archiworld.it

p.c. **Finpart s.r.l.**
via del Commercio Associato, 13
40131 Bologna

Fax 051 500076

**Soprintendenza belle arti e paesaggio
per le province di BO MO RE FE**

mbac-sbeap-bo@mailcert.beniculturali.it

Comune di Castelfranco Emilia
*Settore Tutela e Gestione dei Beni
Culturali e Paesaggistici*

c.a. Dott. ssa Diana Neri

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

Lares s.r.l.
Via Betlemme, 23
40017 S. Giovanni in Persiceto (BO)

davide.mengoli@libero.it

Prot. N. 12651 Pos. Archivio

Class. 34.19.01/10.7 Allegati 2.....

**OGGETTO: Castelfranco Emilia (MO) - Realizzazione di un comparto produttivo Conad in
fregio alla via Emilia (Sub -Ambito Urbano Consolidato A.C.C. n. 13.3). Sondaggi archeologici
preliminari. Parere di competenza**

Con riferimento all'oggetto,

- esaminata la relazione tecnica e le successive integrazioni, relative ai sondaggi effettuati, prescritti con nota prot. n. 6554 del 24/6/2015, redatte dal dott. Luca Biancalani per la ditta Lares s.r.l., ricevute il 10/06/2015 con prot. n. 6020 e il 28/10/2015 con prot. n. 11494;
- considerato che le indagini preventive sono state effettuate secondo le prescrizioni di questo Ufficio;
- considerato inoltre che nella trincea B2 è stata rinvenuta una struttura muraria riferibile alle fortificazioni seicentesche del Forte Urbano, a partire dalla profondità di 2,60 m dal p.d.c.; che nella trincea E a ca. 60 cm dal p.d.c. è stato individuato un livello di frammenti laterizi e malta di epoca postantica;

questo Ufficio, per quanto di competenza, considera opportuno conservare in situ la predetta struttura muraria e di conseguenza ritiene incompatibile la realizzazione di ambienti interrati con le esigenze di tutela e conservazione dei resti archeologici rinvenuti. Si considera pertanto necessaria una soluzione progettuale che preveda l'assoluto rispetto dell'area interessata dalle strutture murarie messe in luce nella trincea B2 e che dovrà essere sottoposta al parere di questa Soprintendenza per le successive determinazioni.

Si trasmette per fini amministrativi e contabili copia delle relazioni tecniche.

Distinti saluti,

IL SOPRINTENDENTE

Dot. Luigi Malnati



Referente istruttoria
Dott.ssa Sara Campagnari
sara.campagnari@beniculturali.it