



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - PUA - URBANIZZAZIONI

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

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

Sede distaccata: Via Circondaria Nord n.126/b

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

Prot. 57228/2017

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “CASTELFRANCO ECOVILLAGE RETAIL PARK – lotto 3”

(sub ambito 51.2 AN parte)

ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA AL DEPOSITO

Dirigente: **Arch. Bruno MARINO** - Tel. 059/959283 - Fax 059/959284 - Email: marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Responsabile Servizio: **Arch. Valeria VENTURA** - Tel. 059/959349 - Email: ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Mittente: **Ing. Stefania COMINI** - Tel. 059/959365 - Email: comini.stefania@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Info e appuntamenti: Segreteria Unica – Gestione appuntamenti – Tel. 059/959359 (LUN → VEN | Dalle ore 10.00 alle ore 11.00)



Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n°206 del 07/11/2017 la POLIS FONDI IMMOBILIARI di Banche Popolari S.G.R.P.A. – società del Fondo LIKIZO, in qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento, è stata autorizzata alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "CASTELFRANCO ECOVILLAGE RETAIL PARK – LOTTO 3" relativo a una porzione dell'ambito 51.2 AN.

Il provvedimento autorizzativo conteneva, fra le altre, la condizione che la proposta progettuale di PUA fosse opportunamente coordinata con quella relativa all'intervento nei lotti 1-2-4 dei sub ambiti AN 51.2 e 51.8.

Nella medesima data, con deliberazione n°205, la Giunta Comunale ha autorizzato la POLIS Fondi Immobiliari alla presentazione di variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piscina", ambiti 6 AD, 17.3 AC.a, 51.2 AN parte, 51.8 AN parte.

L'area oggetto del PUA è ubicata nel settore sud-ovest del Capoluogo, in prossimità del comparto piscina, ed è identificata catastalmente al Foglio 64 mappali 430 - 432 - 451 - 453 - 463, per una Superficie Territoriale di 11.962 mq (dato catastale).

L'area individuata risulta conforme al perimetro della porzione di sub ambito 51.2 AN inserito nel Piano Operativo Comunale (POC 2 – Il stralcio) approvato con Deliberazione di C.C. n° 59 del 28/03/2014.

In data 17/10/2013 Rep. 40 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica preliminare che sancisce gli impegni connessi all'attuazione della previsione di POC.

L'attuazione del PUA interesserà anche aree di proprietà comunale fuori comparto (parte della sede stradale delle vie Boccioni e Duccio di Buoninsegna) per la sistemazione a rotatoria di due intersezioni, da realizzarsi a titolo di contributo di sostenibilità.

Sempre a titolo di contributo di sostenibilità è prevista la realizzazione di ulteriori opere fuori comparto:

- adeguamento del sottopasso della tangenziale, finalizzato a mettere in sicurezza il collegamento viario (carrabile e ciclabile) dal sub ambito 51.2 AN a via Viazza;
- opera idraulica di adeguamento dell'innesto del condotto di acque chiare nel Diversivo Muzza.

Con nota in data 09/11/2017 prot. 49651 è stato comunicato a POLIS Fondi Immobiliari che, in ottemperanza alle obbligazioni assunte con la Convenzione urbanistica preliminare Rep. 40/2013:

- entro 180 giorni dalla data di esecutività della delibera di G.C. n. 206 (7/11/2017) dovrà essere realizzato l'adeguamento del sottopasso della tangenziale, finalizzato a mettere in sicurezza il collegamento viario (carrabile e ciclabile) dal sub ambito 51.2 AN a via Viazza;
- preliminarmente all'avvio dei lavori, dovrà essere conseguito idoneo titolo abilitativo edilizio;
- l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in questione – nonché il perfezionamento dell'iter di approvazione del P.O.C., avente il valore e gli effetti di P.U.A., relativo ai lotti 1, 2 e 4 dei sub ambiti AN 51.2 e 51.8 – sono subordinati all'ultimazione e corretta realizzazione di detto intervento.

In data 15/11/2017 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico, assunta agli atti ai prot. 50767 e 50768 del 15/11/2017 e 50813, 50816, 50817 e 50818 del 16/11/2017.

Con nota prot. 53615 del 30/11/2017 sono state richieste integrazioni, successivamente trasmesse in data 14/12/2017 prot. 55707.

La documentazione tecnica del PUA, redatta dall'ing. Roberto Bambini, risulta così costituita:

- 1) TAV. n. B01 - Inquadramento estratto di PSC e catastale (prot. 50768/2017)
- 2) TAV. n. B02 - Rilievo piano altimetrico topografico (prot. 50768/2017)
- 3) TAV. n. B03 - Documentazione fotografica (prot. 50816/2017)
- 4) TAV. n. B04 - Planimetria generale e tabelle standard (prot. 50816/2017)
- 5) TAV. n. B05 - Identificazione parcheggi P1-P3-P4 e raccolta differenziata (prot. 50816/2017)
- 6) TAV. n. B06 - Aree di cessione - aree di servitù (prot. 50817/2017)
- 7) TAV. n. B07 - Sezioni urbanistiche (prot. 50817/2017)
- 8) TAV. n. B08 - Particolari stradali - stratigrafie - sezioni (prot. 50813/2017)
- 9) TAV. n. B09 - Progetto reti tecnologiche: acque bianche (prot. 50817/2017)
- 10) TAV. n. B10 - Progetto reti tecnologiche: acque nere (prot. 50817/2017)
- 11) TAV. n. B11 - Elaborato superfici impermeabilizzate per Bonifica Burana (prot. 50817/2017)
- 12) TAV. n. B12 - Progetto rete metanodotto (prot. 50817/2017)
- 13) TAV. n. B13 - Progetto rete idrica (prot. 50818/2017)
- 14) TAV. n. B14 - Progetto rete telefonica (prot. 50818/2017)
- 15) TAV. n. B15 - Progetto rete elettrica - cabine elettriche (prot. 50818/2017)
- 16) TAV. n. B16 - Progetto illuminazione pubblica (prot. 50818/2017)
- 17) TAV. n. B17 - Progetto linea antincendio (prot. 50818/2017)
- 18) TAV. n. B18 - Dimensionamento e caratteristiche opere fuori comparto (prot. 50818/2017)
- 19) BA - Relazione tecnica generale (prot. 55707/2017)
- 20) BB - Norme tecniche di attuazione (prot. 50767/2017)
- 21) BC - Relazione dimensionamento fognature - profili (prot. 50767/2017)
- 22) BD - Relazione storico-descrittiva (prot. 50768/2017)
- 23) BE - Relazione - calcolo illuminotecnico (prot. 50767/2017)
- 24) BF - Stima dei costi (prot. 50767/2017)
- 25) BG - Schema convenzione (prot. 55707/2017)
- 26) BI - Rapporto preliminare VAS / ValSAT (prot. 50767/2017)
- 27) BH - Calcolo oneri e scomputi (prot. 50767/2017)
- 28) BL - Relazione geologica, geotecnica idrologica e idraulica (prot. 50813/2017)
- 29) BM - Valutazione clima e impatto acustico (prot. 50767/2017)
- 30) BN - Studio di impatto viabilistico (prot. 50767/2017)
- 31) BO - Richiesta parere paesaggistico preliminare (prot. 50816/2017)
- 32) BP - Analisi impatto atmosferico (prot. 55707/2017)

In data 23/11/2017, con deliberazione n°98, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo Comunale (POC 8), in cui risultano inseriti i lotti 1-2-4 dei sub ambiti 51.2 e 51.8 AN parte, avente il valore e gli effetti di PUA.

Controllo formale della documentazione

In relazione ai documenti presentati si rileva che il progetto urbanistico risulta conforme ai contenuti minimi definiti all'art. 7.13.3 del RUE.

Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito

Vincoli e Tutele

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

SISTEMA AMBIENTALE

AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI

- invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua – art. 10 delle norme di PSC

AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

- reti ecologiche – art.29 delle norme di PSC

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- fascia di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale – art. 34 delle norme di PSC

CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

- bene paesaggistico (Scolo Viazza) – vincolo ex art. 142 co. 1c D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si prescrive il rispetto delle norme richiamate in fase progettuale.

Verifica parametri urbanistico - edilizi

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

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	PSC/POC	RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (STER) ¹	11.962 mq	--	11.962 mq
Superficie Complessiva (SC)	3.250 mq	--	3.250 mq
Superficie di Vendita (SV)	2.150 mq in M-P strutture di vendita, di cui una M-P struttura alimentare	--	2.150 mq

¹ interna al sub ambito 51.2 AN, al netto delle aree interessate da opere fuori comparto

Funzioni ammesse	Commercio (U.4.1 - U.4.2/a - U.4.2/n)	--	U.4.2/a - U.4.2/n U.4.1 - U.5 - U.6 - U.7 - U.8 - U.10 - U.10.1 - U.10.2 - U.11 - U.12 - U.13 - U.14 - U.16 - U.16.1 - U.16.2 - U.16.3 - U.16.4 - U.28 - U.29 - U.34 <i>non verificati</i>
Superficie Fondiaria (SF)	--	--	6.590 mq
Viabilità	--	--	764 mq
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE (artt. 5.5.16 e 5.5.11)	uso U.4.2: 40 mq/100 mq di SC 1.300 mq → 52 p.a.	2.736 mq 52 p.a. <i>verificato</i>
Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)	Quantità minime da RUE (art. 5.5.16)	uso U.4.2: 60 mq/100 mq di SC 1.950 mq di U (P2 non richiesti)	2.636 mq <i>verificato</i>
Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	Quantità minime da RUE (art. 5.5.15)	uso U.4.2/a 800 < SV < 1.500 mq: n. 1 p.a. P3 ogni 13 mq SV di cui 50% p.a. P4 SV = 1.499 mq → 116 p.a. uso U.4.2/n SV > 1.500 mq: ² n. 1 p.a. P3 ogni 16 mq SV di cui 50% P4 SV = 651 mq → 41 p.a.	141 p.a. ³ <i>non verificato</i>
Parcheggi per disabili	Quantità minime (D.M. n. 236/89 art. 8.2.3)	n.1 p.a. ogni 50 o frazione → 2 p.a.	<i>non verificabile</i>
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	Quantità minime da RUE (art. 5.5.11 co. 16)	n. 1 posto bici / 15 p.a. P1 → 4 posti	<i>non verificabile</i>
Alberature parcheggi P1 e P2	Quantità minime da RUE (art. 5.5.11)	1albero/5 p.a. (schiera semplice) 1albero/8 p.a. (schiera contrapposta)	<i>non verificabile</i>
Indice di copertura (IC=SCO/SF)	RUE (art. 4.3.3 co. 13)	SCO ≤ 60% SF	<i>non verificabile</i>

² la ValSAT del POIC richiama il rispetto dei Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa (D.C.R. 1253/1999 come modificata dalla D.G.R. 653/2005), che dispone di considerare unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate; deve cioè prendersi a riferimento la SV in medie strutture non alimentari complessivamente prevista oltre che nel lotto 3 nei lotti 1-2-4 (SV = 4.800 mq).

³ n. 135 p.a. sono reperiti all'interno del lotto 3 e n. 6 p.a. sono reperiti nei lotti 1-2-4.

Indice di permeabilità (IPF=SP/SF)	RUE (art. 4.3.3 co. 14)	> 0,05 mq/mq	<i>non verificabile</i>
Distanza confini proprietà (D1)	RUE (art. 6.1.4 co. 3)	D1 ≥ 5 m IVL ≥ 0,5	NTA art. 10 ⁴ <i>non verificabile</i>
Distanza da confine di zona (D2)	RUE (art. 6.1.4 co. 4)	D1 ≥ 5 m IVL ≥ 0,5	NTA art. 10 ⁴ <i>non verificabile</i>
Altezza max	--	--	NTA art. 10 ⁴

I parametri urbanistico – edilizi non verificabili dovranno essere opportunamente descritti e quotati negli elaborati di progetto, in conformità ai riferimenti normativi indicati in tabella.

La dotazione di parcheggi pertinenziali (P3 e P4) deve essere conformata ai Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa (D.C.R. 1253/1999 come modificata dalla D.G.R. 653/2005), che dispone di considerare unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate; deve cioè prendersi a riferimento la SV in medie strutture non alimentari complessivamente prevista oltre che nel lotto 3 nei lotti 1-2-4 (SV = 4.800 mq).

Pertanto, a titolo esemplificativo, qualora si confermasse il reperimento di n. 141 p.a.:

- SV (U.4.2/a) ≤ 1.499 mq e SV (U.4.2/n) ≤ 400 mq

oppure, in alternativa,

- SV (U.4.2/a) ≤ 1.300 mq e SV (U.4.2/n) ≤ 651 mq.

Aree in cessione	mq
U (Verde)	2.636
Viabilità	764
Totale	3.400
Aree assoggettate a servitù di uso pubblico (parcheggi P1 e ciclabile)	1.972
Aree in cessione esterne al lotto 3 del sub ambito 51.2 AN	503

I dati metrici riportati nell'elaborato TAV. n. B06 - Aree di cessione - aree di servitù dovranno essere conformati alla rappresentazione grafica e a quanto sopra indicato.

⁴ L'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione dispone che:

- si assume l'indice di visuale libera = 0,5 che si applica al perimetro di PUA ad esclusione del fronte Nord sul lato prospiciente il Lotto 4 che potrà edificare ad una distanza minima di mt 3 rispetto al confine;
- tra il fabbricato del Lotto 4 ed il Fabbricato del Lotto 3 sarà possibile realizzare bucatore per accessi o pareti finestrate per vetrine senza utilizzare tali aperture per il soddisfacimento degli indici areazione illuminazione richiesti da normativa;
- potranno essere realizzate pensiline o tettoie fino al confine di proprietà ed in aderenza al Lotto 4;
- l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare mt 11,00 all'intradosso della struttura di copertura, come definiti dagli schemi di sezioni e profili di cui alla tav. B07, e n° 2 i piani fuori terra, esclusi eventuali piani destinati a servizi e impianti, più un'eventuale sottotetto non utile.

Conclusioni istruttorie

Vista la documentazione complessivamente costituente il progetto urbanistico di PUA, si ritiene che il Piano **possa essere depositato a condizione** che a conclusione del periodo di deposito, affinché tecnicamente possa essere proposto in approvazione alla Giunta Comunale, la proposta progettuale sia integrata / conformata come di seguito indicato:

- gli usi ammessi siano ricondotti a quelli previsti dal POC (U.4.1 - U.4.2/a - U.4.2/n);
- la dotazione di parcheggi pertinenziali (P3 e P4) sia conformata ai Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa (D.C.R. 1253/1999 come modificata dalla D.G.R. 653/2005), che dispone di considerare unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate; si prenda cioè a riferimento la SV in medie strutture non alimentari complessivamente prevista oltre che nel lotto 3 nei lotti 1-2-4 (SV = 4.800 mq), per cui deve essere reperito 1 posto auto ogni 16 mq di SV per l'uso U.4.2/n;
- i dati metrici riportati nell'elaborato TAV. n. B06 - Aree di cessione - aree di servitù siano conformati alla rappresentazione grafica e a quanto indicato nella presente relazione istruttoria;
- i parametri urbanistico – edilizi non verificabili dovranno essere opportunamente descritti e quotati negli elaborati di progetto, in conformità ai riferimenti normativi indicati nella presente relazione istruttoria.

Castelfranco Emilia, 22/12/2017

L'Istruttore Direttivo del Servizio
Ing. Stefania COMINI

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

PER ACCETTAZIONE

Il Responsabile del Servizio
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.