



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - PUA - URBANIZZAZIONI

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

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

Sede distaccata: Via Circondaria Nord n.126/b

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

Prot. n. 19674/2018

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Piumazzo - Rossi”

(sub-Ambito AC.b n° 61.16)

ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA AL DEPOSITO

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

PROTOCOLLO N.0019674/2018 del 14/05/2018

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA, CLAUDIA STANZANI

Documento Principale

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: **Arch. Claudia STANZANI** - Tel. 059/959362 - Email: stanzani.claudia@comune.castelfranco-emilia.mo.it

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

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0019674/2018 Del 14/05/2018 'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi» Firmatario: VALERIA VENTURA, CLAUDIA STANZANI Documento Principale



Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 27 del 19.03.2015 i soggetti sotto elencati, in qualità di proprietari

dell'area oggetto di intervento, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di

iniziativa privata denominato "Piumazzo - Rossi" relativo al sub-ambito AC.b n° 61.16:

- Rossi Stefano – nato a Castelfranco Emilia il 6.8.1960 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 – C.F.: RSSFN60M06C107T;
- Orlandi Nives – nata a Castelfranco Emilia il 10.9.1935 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 – C.F.: RLNNVS35P50C107Q;
- Rossi Alessandra – nata a Bologna il 6.11.1967 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 – C.F.: RSSLSN67S46A994F;
- Rossi Anna Maria – nata a Castelfranco Emilia il 20.3.1959 e residente a Formigine in via Giolitti n. 99 – C.F.: RSSNMR59C64C107R;
- Rossi Monica – nata a Bologna il 20.2.1962 e residente a Vignola in via Raimondi n. 73 – C.F.: RSSMNC62B60A944F
- Rossi Michele – nato a Bologna il 22.7.1965 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 – C.F.: RSSMHL65L22A944N.

L'area oggetto del PUA è ubicata nella frazione di Piumazzo, nella porzione prossima alla zona edificata sud-est, a sud di via Galante. Si tratta di un terreno compreso nell'ambito consolidato 61 AC.b, sub-ambito 61.16 del PSC, catastalmente identificato al Foglio 115 Mappali 132 (parte), 133, 134, 135, 136, 137.

L'intervento avrà ad oggetto anche aree esterne al perimetro di PUA, costituite dalle aree di proprietà pubblica a nord e a sud della carreggiata stradale di via Galante, aree necessarie per la realizzazione di opere funzionali al comparto. Nell'area a nord di Via Galante sarà realizzato un percorso ciclabile a proseguimento del percorso già esistente verso via Menotti e in collegamento con il percorso in fase di realizzazione nell'ambito 61.7 (PUA Galante 1). Sul lato sud di via Galante sarà realizzato il tombinamento dello scolo Finaletto in conformità con quanto prescritto nei pareri degli enti competenti.

In data 15/09/2015 con prot. 37246 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico; i termini dell'approvazione sono stati interrotti in data 23/09/2015, prot. 39208 per richiesta di integrazioni. È stata quindi richiesta una proroga in data 01/12/2015. I termini dell'approvazione sono ripresi in data 22/01/2016, prot. 3998, con la presentazione delle integrazioni richieste.

In data 03/10/2016 con prot. 52888 è stata inoltrata l'istruttoria prot. 52865, con richiesta di integrazioni. La documentazione integrativa è pervenuta in data 15/02/2017 con prot. 7411. Successivamente sono state richieste con prot. 50254 del 14/11/2017 e allegata nota tecnica 50035/2017 ulteriori integrazioni.

In data con 15/02/2018 prot. 7544 e 16/04/2018 prot. 16428 sono pervenute le ultime integrazioni documentali.

La documentazione tecnica del PUA risulta ad oggi così costituita:

- A) Schema di Convenzione

prot 7544 del 15/02/2018

- B) Estratto dello strumento urbanistico vigente (tavola e scheda dei vincoli) prot 7411 del 14/02/2017
- C) Mappa catastale prot 7411 del 14/02/2017
- D) Rilievo piani altimetrico prot 7411 del 14/02/2017
- F) Documentazione fotografica prot 7411 del 14/02/2017
- G1) Planimetria del regime normativo delle aree prot 7544 del 15/02/2018
- G2) Schema planivolumetrico prot 7544 del 15/02/2018
- G3) Planivolumetrico con viste prot 7411 del 14/02/2017
- G4) Rendering di inserimento ambientale prot 7411 del 14/02/2017
- G5) ZRTM – vl – opere esterne prot 7544 del 15/02/2018
- J- K) Planimetrie reti di impianti tecnologici prot 7411 del 14/02/2017
- L) Norme urbanistiche ed edilizie prot 7544 del 15/02/2018
- M) Relazione sul clima acustico prot 16428 del 06/04/2018
- N) Relazione illustrativa e previsione di spesa prot 7544 del 15/02/2018
- O1) Relazione geologica prot 16428 del 06/04/2018
- O2) Dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS prot 3998 del 22/01/2016
- P) Relazione Idraulica prot 7544 del 15/02/2018

Si procede quindi al controllo degli elaborati integrati al fine di verificarne la conformità ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE e di quanto richiesto con le istruttorie prot. 52865/2016 e 50035/2017.

Controllo formale della documentazione

La nuova procura speciale è corretta e completa, sono state presentate anche le procure dei tecnici specialisti incaricati della redazione della Relazione Geologica e della Relazione di Clima Acustico.

La documentazione è stata integrata con Norme Tecniche di Attuazione (elaborato L), Studio di compatibilità acustica (elaborato M) e Relazione sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (contenuta nell'elaborato N) come richiesto. E' stato predisposto inoltre l'elaborato B) "Estratto dello strumento urbanistico vigente" che ha i contenuti della Scheda e tavola dei vincoli.

Elaborati - Controllo di conformità

L'assetto urbanistico del comparto è stato modificato, in conformità con quanto previsto dalla scheda di POC e richiesto nella precedente istruttoria, massimizzando così il ruolo dello spazio di verde pubblico e garantendo il rispetto degli obiettivi di qualità prescritti dal PGTU prevedendo una viabilità in classe F a funzione esclusivamente residenziale che garantirà la fruibilità in sicurezza da parte degli utenti deboli. Di conseguenza sono stati modificati tutti gli elaborati grafici e testuali.

Anche l'articolazione degli elaborati è stata rivista e resa coerente con le modifiche richieste.

Si riportano in sintesi le principali modifiche apportate in recepimento dei rilievi istruttori effettuati:

- D) *Rilievo planialtimetrico*: l'elaborato è stato integrato; mancano tuttavia ancora le **quote planimetriche**;
- N) *Relazione illustrativa e previsione di spesa*: la relazione è stata integrata con il dato relativo agli abitanti teorici insediabili; la relazione e gli elaborati grafici contengono i richiesti riferimenti alla superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento e al rispetto degli indici di

visuale libera. La relazione è stata integrata con il paragrafo relativo a Modalità di attuazione del Piano, cronoprogramma e organizzazione del cantiere. Si rileva che la relazione sintetica di spesa contenuta nella relazione illustrativa non prevede le **spese tecniche per il collaudo** e l'IVA, ai sensi del comma e dell'art. 2 della Convenzione di PUA; si chiede che tale voce venga prevista e che la relazione di spesa venga corredata da **computo metrico**, al fine di consentire una congrua determinazione dell'importo della fidejussione da produrre a garanzia in sede di stipula, ai sensi di quanto previsto dal vigente regolamento per le Opere di Urbanizzazione; come indicato all'art. 4 della convenzione, qualora la garanzia fideiussoria prestata in sede di stipula, determinata sulla base del computo allegato al P.U.A., non fosse adeguata alle risultanze del computo metrico redatto in sede di progettazione esecutiva, la garanzia dovrà essere adeguatamente integrata;

- G2) *Schema piani volumetrico*: la tavola è stata integrata inserendo le informazioni relative alle superfici di progetto oltre al posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti, dei principali spazi di parcheggio privati, del verde condominiale e privato. La tavola riporta anche le **aree di massimo ingombro dei fabbricati**, indicato con tratteggio, ma la voce relativa non è riportata in legenda. E' stata realizzata una tavola integrativa G1) *Planimetria del regime normativo delle aree* che individua le aree oggetto di cessione; questa tavola G1 costituirà **allegato B alla convezione** di PUA. Le tavole integrative G3) *Planivolumetrico con viste* e G4) *Rendering di inserimento ambientale* completano la rappresentazione dei volumi edilizi e delle relative pertinenze. I parcheggi pubblici sono stati integrati inserendo la corretta dotazione di P2 e tutte le aree di sosta sono progettate in conformità al Nuovo Codice della strada e al Regolamento Viario allegato al PGU. I cassonetti per la raccolta RSU sono stati posizionati su via Galante, come richiesto. Piste ciclabili e marciapiedi sono stati correttamente ridimensionati;
- G5) *ZRTM – vl – opere esterne*: è stato prodotto un nuovo elaborato finalizzato a rappresentare le opere fuori comparto, costituite dalla pista ciclabile sul lato nord di via Galante, oltre alla sistemazione della viabilità di comparto, che costituirà una zona residenziale a traffico moderato (ZRTM - § 11.3.2 del Piano Generale del Traffico Urbano); l'elaborato contiene inoltre la verifica dell'indice di visuale libera dai confini di proprietà e di zona ai sensi dell'art. 6.1.4 del RUE, così come richiesto;
- J- K) *Planimetrie reti di impianti tecnologici*: l'elaborato è stato integrato con la previsione della rete telefonica;

Studio della sostenibilità ambientale e territoriale

- La Relazione illustrativa del PUA (Elaborato N) affronta il tema della promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili, come previsto dal PTCP 2009 (art. 85, co. 2), dal POC (art. 18) ed dal RUE (art. 7.13.3) in attuazione della normativa regionale in materia di energia;
- M) *Relazione sul clima acustico*: l'elaborato, non presente nella documentazione originaria, è stato prodotto ed integrato;
- P) *Relazione Idraulica*: la relazione è stata modificata tenendo conto dei criteri di smaltimento delle acque meteoriche previste dall'art. 17 co. 2 del POC. Si chiede che le **NTA vengano integrate all'art. 19** "Disposizioni generali per la sistemazione degli spazi e impianti pertinenziali" indicando che anche sulle aree private saranno rispettate le **prescrizioni dell'art. 17 co. 2 del POC e dell'art. 5.4.4 delle Norme di RUE**.

Norme Tecniche di Piano e Convenzione preliminare

Gli elaborati A) *Schema di Convenzione* e L) *Norme urbanistiche ed edilizie* sono stati aggiornati sulla base delle prescrizioni formulate; in particolare nei due testi si richiama lo studio di fattibilità per la deviazione dello scolo Finaletto e il relativo atto unilaterale d'obbligo, approvati con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 39 del 16/04/2013 stabilendo che "in relazione alle infrastrutture idrauliche la scheda di POC relativa al sub-ambito 61.16 prevede che la progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) dell'infrastruttura costituente il nuovo "passante" est dello scolo Finaletto, sia coordinato con gli altri ambiti e sub-ambiti. Con riferimento allo studio di fattibilità per la deviazione dello scolo Finaletto e relativo atto

unilaterale d'obbligo, approvati con Deliberazione di Giunta Comunale NR. 39 del 16/04/2013, si stabilisce che, in sede di acquisizione dei pareri da parte degli Enti Competenti:

1. sarà valutata l'opportunità di aggiornare il progetto, in relazione alle mutate condizioni urbanistico insediative delle aree interessate dalla deviazione;
2. saranno verificati i costi e definite le modalità di ripartizione fra gli ambiti coinvolti nel progetto;
3. in virtù dell'ampio arco temporale necessario per l'attuazione di tutti gli ambiti coinvolti, e quindi per il completamento dell'opera di deviazione, saranno valutate eventuali modalità alternative e temporanee di scarico delle acque per i singoli PUA.

- Si precisa che le ulteriori modifiche introdotte nell'elaborato A) *Schema di Convenzione* sono state proposte al fine di adeguare il testo a sopravvenute modifiche di legge e pertanto la convenzione risulta coerente con lo schema allegato al vigente Regolamento delle Opere di Urbanizzazione;

Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito

Vincoli e Tutele

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

- Zone di protezione delle acque sotterranee (art. 17 delle norme di PSC) - Area a vulnerabilità media;
- Zone di protezione delle acque sotterranee (art. 17 delle norme di PSC) - Area a vulnerabilità alta;
- Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione e cedimenti - Tavola 1S del PSC;
- Area potenzialmente soggetta ad amplificazione litologica - Tavola 1S del PSC.

Si prescrive il rispetto delle norme richiamate in fase progettuale.

Verifica parametri urbanistico – edilizi

Sono stati uniformati i parametri di progetto e resi coerenti nei vari elaborati, grafici e testuali.

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 (St) - dato catastale	14.028 mq		
Superficie territoriale (St) - dato rilevato	14.692 mq		14.692 mq
Superficie complessiva max (Sc)	3.507 x 1,3* = 07 x 1,3 = 4.559 mq (*correttivo D.C.C. n.97/2014)		3.410 mq verificato
Superficie Fondiaria (Sf)			8.648 mq
Funzioni ammesse	residenziale- commerciale/ terziario		U.1- residenza
Altezza max (H)		n.3 piani + sottotetto (art. 4.3.1 RUE)	n.3 piani abitabili fuori terra
Numero lotti			14 lotti edifici mono/bifamiliari con tipologia isolata

Sistemazione aree verdi pertinentenziali		1albero/195 mq di Sc → 18 alberi 2/3 arbusti/104 mq di Sc → 66 - 99 arbusti (art. 4.3.1 co. 23 RUE)	Il rispetto delle prescrizioni è richiamato nelle NTA
Indice di permeabilità (Ip=Sp/SF)		Ip > 0,125 mq/mq per NC (art. 4.3.1 co. 19 RUE)	Il rispetto delle prescrizioni è richiamato nelle NTA
Rapporto di copertura (Q=Sq/SF)		Sq ≤ 50% per NC (art. 4.3.1 co. 18 RUE)	Il rispetto delle prescrizioni è richiamato nelle NTA

Aree in cessione	mq	
P1	759	
U (P2 + Verde)	2.615	
Di cui: P2	341	
Verde	2.274	
Viabilità di comparto	1.960	
Parcheggi moto/biciclette	25	
Pedonali	551	
Verde residuale	134	
	6.044	Totale aree di cessione

Dotazione ERS

Il PSC non prevede quote di edilizia residenziale sociale (ERS) per il subambito in esame.

Assetto della Viabilità e percorsi pedonali

La viabilità di progetto sarà classificata in categoria F, strada urbana locale. Viste le caratteristiche tipologiche e funzionali del comparto in progetto, è stata prevista la costituzione di una zona residenziale a traffico moderato.

Si chiede che **venga inserito nell'art. 13 delle Norme Tecniche un ulteriore comma** (che diventerà il nuovo comma 2, gli altri commi a seguire):

“il comparto di intervento costituirà una zona residenziale a traffico moderato (ZRTM - § 11.3.2 del Piano Generale del Traffico Urbano 2014). In fase di progetto delle opere di urbanizzazione gli uffici competenti valuteranno la necessità di predisporre/integrare gli elementi di arredo, i dispositivi di rallentamento, la segnaletica e di prevedere altre azioni che risultassero necessarie al fine di imporre velocità fortemente moderate e comportamenti particolarmente attenti, atti a garantire la piena sicurezza e libertà di circolazione di pedoni e ciclisti e favorire usi sociali dello spazio pubblico.”

In relazione al **percorso pedonale** proposto sul lato sud di via Galante, **ci si riserva di fornire indicazioni in sede di progetto** delle opere di urbanizzazione al fine di armonizzarne la geometria rispetto alla sezione

della via Galante. La proposta progettuale presentata ipotizza lo spostamento della piazzola RSU esistente dal lato nord al lato sud di via Galante, al fine di consentire il prolungamento della ciclabile esistente.

Pareri

Si prende atto che il progetto presentato è accompagnato da un parere espresso da Hera s.p.a. in data 25/11/2013 prot. 0149447 (assunto agli atti del comune con prot. 37246/2015); si ritiene opportuno consultare nuovamente il gestore al fine di aggiornare e/validare le prescrizioni impartite con un nuovo parere.

In fase di deposito verranno quindi richiesti a cura dello scrivente ufficio i necessari pareri a Enel, Citelum, HERA, Consorzio della Bonifica Burana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ARPAE, AUSL e Provincia di Modena oltre agli eventuali pareri interni.

Inoltre si ricorda che tutte le opere di urbanizzazione contenute nel Piano sono da considerare opere pubbliche agli effetti di legge, pertanto è di fatto obbligatorio attenersi alle prescrizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico previste dalle norme vigenti (D.lgs. 42/04, L. 109/05, D.lgs. 163/06, D.lgs. 62/08).

Conclusioni istruttorie

Alla luce delle modifiche apportate al progetto e delle integrazioni della documentazione di PUA, si ritiene che il Piano **possa essere depositato a condizione** che, preliminarmente all'approvazione del PUA, vengano apportate le seguenti integrazioni/modifiche agli elaborati, già dettagliate in precedenza nella presente istruttoria:

- **l'elenco elaborati** riportato nelle Norme Tecniche e nella Convenzione dovrà essere reso coerente rispetto all'elenco riportato in questa istruttoria;
- L'elaborato A) **Schema di Convenzione** dovrà essere integrato all'art. 2 lettera a) sostituendo alla frase *"Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'allegata planimetria e saranno meglio specificate nel Progetto delle dotazioni territoriali"* con la frase *"tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella tavola G1 del PUA "Planimetria del regime normativo delle aree"*;
- l'elaborato D) **Rilievo piani altimetrico** dovrà essere integrato con le **quote planimetriche**;
- Si chiede che la **legenda della TAVOLA G2) Schema planivolumetrico** venga completata indicando la simbologia per le aree di massimo ingombro dei fabbricati;
- l'elaborato L) **Norme urbanistiche ed edilizie** dovrà essere modificato come segue:
 - l'art. 13 deve essere integrato con il seguente comma:
"il comparto di intervento costituirà una zona residenziale a traffico moderato (ZRTM - § 11.3.2 del Piano Generale del Traffico Urbano 2014). In fase di progetto delle opere di urbanizzazione gli uffici competenti valuteranno la necessità di predisporre/integrare gli elementi di arredo, i dispositivi di rallentamento, la segnaletica e di prevedere altre azioni che risultassero eventualmente necessarie al fine di imporre velocità fortemente moderate e comportamenti particolarmente attenti, atti a garantire la piena sicurezza e libertà di circolazione di pedoni e ciclisti e favorire usi sociali dello spazio pubblico."
 - l'art. 19 deve essere integrato indicando che in fase di progettazione dei singoli interventi edilizi saranno rispettate le prescrizioni dell'art. 17 co. 2 del POC e dell'art. 5.4.4 delle Norme di RUE.
- La **"Relazione sintetica di spesa"** contenuta nella relazione illustrativa del PUA (elaborato N) dovrà essere integrata prevedendo le spese tecniche per il collaudo e l'IVA, ai sensi del comma e dell'art. 2

della Convenzione di PUA e corredata da **computo metrico**, al fine di consentire una congrua determinazione dell'importo della fidejussione da produrre a garanzia in sede di stipula.

- Castelfranco Emilia, 14/05/2018

L'Istruttore Direttivo del Servizio
Dott. Arch. Claudia STANZANI

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

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D. lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0019674/2018 del 14/05/2018
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA, CLAUDIA STANZANI
Documento Principale

L'apposizione della firma digitale al presente documento da parte del Responsabile del Procedimento, arch. Valeria Ventura - ne costituisce accettazione.