



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. 39787/2018

Variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato “Comparto PISCINA”

**ambito 6 AD parte (lotti 2, 3, 4)
sub ambito 17.3 AC.a (lotti 1, 2)
sub ambito 51.2 AN parte (lotti 1, 2)
sub ambito 51.8 AN parte (lotti 1, 2)**

ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA ALL'ADOZIONE

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

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Castelfranco Emilia destinava le aree corrispondenti al Comparto Piscina del capoluogo in parte a zona residenziale di espansione (zona omogenea C), in parte a zona a verde pubblico attrezzato dello svincolo “Graziosa”, in parte a zona per attrezzature e servizi di carattere complementare al nuovo insediamento.

In data 11 giugno 2004, con atto rep. 567/2004 veniva sottoscritto un Accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 tra il Comune, INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl e WELLNESS GROUP Srl, finalizzato a definire le modalità di attuazione del Comparto Piscina e a disciplinare gli obblighi gravanti sulle due Società e sull’Amministrazione Comunale, che si impegnava a recepire i contenuti dell’Accordo in apposita variante al PRG prima e nei successivi strumenti urbanistici (PSC, POC e RUE) poi.

Quindi con Deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n° 22 del 09/03/2005 è stata approvata la variante al PRG che recepisce i contenuti dell’Accordo;
- n° 114 del 27/07/2005 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina”, in variante al PRG e ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 46/1988.

In data 29/07/2005 INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl e WELLNESS GROUP Srl hanno stipulato con il Comune di Castelfranco Emilia apposite separate Convenzioni ex art. 22 L.R. n. 47/1978, con atti notarili a ministero della Dr.ssa Anna Maria Ceserani, rispettivamente Rep. n. 50130/14707 e Rep. n. 50132/14708.

A seguito dell’approvazione del PSC, si sono verificate le condizioni per procedere all’avvio della seconda fase di attuazione del Comparto Piscina, come previsto in sede di Accordo, tramite la presentazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 195 del 04/08/2010.

In data 15/10/2010 INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl, RELAX Srl e SPORTIVA Srl stipulavano con il Comune di Castelfranco Emilia una nuova Convenzione, con atto notarile a ministero della Dr.ssa Anna Maria Ceserani, Rep. n. 56524/18792.

A seguito di richiesta in data 13/05/2013, POLIS FONDI IMMOBILIARI di Banche Popolari S.G.R.P.A. – società del Fondo LIKIZO è subentrata negli impegni convenzionali a INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl, presentando in data 12/10/2016 garanzia fidejussoria emessa da Consorzio Fidi Italicum (atto n. GAR0905802016) per un importo di € 976.464,11, valida fino al 15/10/2018 e prorogabile fino al 29/08/2019.

In data 30/06/2014, con atto notarile a ministero della Dr.ssa Anna Maria Ceserani, Rep. n. 59331/20577, sono state acquisite da Comune di Castelfranco Emilia le opere di urbanizzazione funzionali all’impianto natatorio, realizzate sugli immobili catastalmente identificati al Foglio 64 Mappali 624, 654, 676, 677, 680, 681, 682, corrispondenti al lotto 4 dell’ambito 6 AD, a seguito di approvazione del certificato di collaudo finale redatto dall’Ing. Giulio Bonini (prot. 7638 del 04/03/2014) con Deliberazione di Giunta Comunale n° 118 del 24/05/2014.

Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n° 58 del 05/04/2016 sono state approvate delle modifiche non sostanziali al P.U.A. di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina”, trasferendo la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nei lotti fondiari n. 7 e 9 del sub ambito 51.8 AN.

In base agli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, il Comune di Castelfranco Emilia ha quindi:

- approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, il Piano Operativo Comunale POC 2 - secondo stralcio, nel quale risulta inserito parte del sub ambito AN 51.2 (lotto 3);
- adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 98 del 23/11/2017, il Piano Operativo Comunale POC 8, avente il valore e gli effetti di P.U.A., nel quale risultano inseriti parte del sub ambito AN 51.2 (lotti 1 e 2) e parte del sub ambito AN 51.8 (lotto 4).

Il perfezionamento dell'iter del POC 8 risulta subordinato all'approvazione della presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Comparto Piscina", finalizzata a rendere coerente il Piano vigente alle nuove previsioni.

Con Deliberazione n° 205 del 07/11/2017 la Giunta Comunale ha pertanto autorizzato POLIS FONDI IMMOBILIARI di Banche Popolari S.G.R.P.A. – società del Fondo LIKIZO, in qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento, a presentare gli elaborati tecnici finalizzati a variare il PUA di iniziativa pubblica denominato "Comparto Piscina" vigente secondo i seguenti criteri:

- stralcio delle seguenti aree:
 - sub ambito 51.8 AN lotto 2;
 - sub ambito 51.2 AN lotto 1;
 - sub ambito 51.2 AN lotto 2;
- ricollocazione degli standard urbanistici che interessano le aree stralciate con le seguenti modalità:
 - reperire i parcheggi di urbanizzazione primaria P1 (n. 61 p.a.) attualmente collocati nel lotto 2 del sub ambito 51.8 AN all'interno del lotto 1 del medesimo sub ambito, riducendo il numero massimo di alloggi realizzabili;
 - reperire i parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 (n. 102 p.a.) attualmente collocati nel lotto 2 del sub ambito 51.2 AN all'interno del lotto 3 dell'ambito 6 AD in luogo degli attuali parcheggi pertinenziali o, eventualmente, in parte all'interno del lotto 1 del sub ambito 51.8 AN;
 - stralciare il verde pubblico previsto nei lotti 1 e 2 del sub ambito 51.2 AN, in quanto quota eccedente rispetto alla dotazione minima di standard e considerato che tali aree sono comunque destinate a verde nel in POC n. 8.

L'area oggetto della variante al PUA è catastalmente identificata come di seguito descritto:

immobili di proprietà di POLIS FONDI IMMOBILIARI di Banche Popolari S.G.R.P.A. – società del Fondo LIKIZO

- Foglio 64 Mappali 655 (ambito 6 AD, lotto 2);
- Foglio 64 Mappali 656 (ambito 6 AD, lotto 3);
- Foglio 64 Mappale 625, 626 (sub ambito 17.3 AC.a, lotto 1 parte);
- Foglio 64 Mappale 590 (sub ambito 17.3 AC.a, lotto 2);
- Foglio 64 Mappali 639, 641 (sub ambito 51.8 AN, lotto 1);

immobili ceduti al Comune di Castelfranco Emilia

- Foglio 64 Mappali 624, 654, 676, 677, 680, 681, 682 (ambito 6 AD, lotto 4);

immobili ceduti a soggetti terzi, in quanto già attuati / in corso di attuazione:

- Foglio 64 Mappale 598, 643, 644, 645, 646, 647, 745, 749 (sub ambito 17.3 AC.a, lotto 1 parte).

Nello specifico:

- **la seconda variante al PUA di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” interessa l’ambito 6 AD parte (lotti 2, 3 4) ed i sub ambiti 17.3 AC.a (lotti 1 e 2) e 51.8 AN parte (lotto 1), mentre non apporta alcuna modifica alle previsioni relative al lotto 1 dell’ambito 6 AD (impianto natatorio), il quale resta disciplinato dalla prima variante al P.U.A. di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” - approvato con Deliberazione C.C. n. 195 del 04/08/2010 - e dalla Convenzione stipulata in data 15/10/2010 Rep. n. 56524/18792;**
- con la seconda variante vengono stralciate dal P.U.A. di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” le seguenti aree, oggi disciplinate dal P.O.C. 8, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 98 del 23/11/2017:
 - sub ambito 51.8 AN lotto 2 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 4);
 - sub ambito 51.2 AN lotto 1 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 1);
 - sub ambito 51.2 AN lotto 2 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 2).

In data 02/10/2018 l’ing. Francesco Bursi, al quale POLIS FONDI IMMOBILIARI – Soggetto Attuatore – ha conferito procura speciale, ha presentato gli elaborati tecnici costitutivi della proposta di variante n. 2 al PUA. di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” vigente, assunti agli atti con prot. 38946/2018.

La documentazione tecnica della variante al PUA, redatta dall’ing. Francesco Bursi, risulta così costituita:

- 00_RELAZIONE DI VARIANTE;
- 01_TAV_INQUADRAMENTO;
- 02_TAV_PROGETTO VIGENTE;
- 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE;
- 04_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD VIGENTE;
- 05_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD IN VARIANTE;
- 06_TAV_AREE DI CESSIONE;
- 07_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 08_SCHEMA DI CONVENZIONE.

Controllo formale della documentazione

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

Inoltre, per quanto attiene agli aspetti valutativi ambientali si rileva quanto segue:

- il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Comparto Piscina" è stato approvato, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 46/1988 e, pertanto, non ne era prevista la valutazione di sostenibilità ambientale;
- la prima variante al PPIP è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, con esito negativo;
- la presente seconda variante al PPIP si ritiene possa escludersi dalla procedura di valutazione di sostenibilità - ai sensi dell'art. 5, co. 5, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. - in quanto le modifiche apportate, descritte dettagliatamente nella sezione seguente dell'istruttoria, si limitano ad introdurre:
 - modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti (lett. b);
 - modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi (lett. c).

Si sottolinea, in particolare, come la modifica della potenzialità edificatoria avvenga in riduzione di quella prevista dal Piano vigente.

Infine, non essendo previste modifiche all'assetto planivolumetrico all'interno delle aree di tutela paesaggistica, si ritiene che la presente variante non debba essere sottoposta all'esame della competente Soprintendenza.

Si dà atto che, complessivamente il PUA di iniziativa pubblica denominato "comparto Piscina" risulta costituito dagli elaborati di seguito elencati:

<p>Elaborati relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambito 6 AD parte (lotti 2, 3 4) - sub ambito 17.3 AC.a (lotti 1 e 2) - sub ambito 51.2 AN parte (lotti 1, 2) - sub ambito 51.8 AN parte (lotti 1, 2) <p style="text-align: center;">2^ Variante</p>	<p>Elaborati relativi al lotto 1 dell'ambito 6 AD (impianto natatorio)</p> <p style="text-align: center;">1^ Variante approvata con Delibera C.C. n. 195 del 04/08/2010</p>
<p>00_RELAZIONE DI VARIANTE 01_TAV_INQUADRAMENTO 02_TAV_PROGETTO VIGENTE 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE 04_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD VIGENTE 05_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD IN VARIANTE 06_TAV_AREE DI CESSIONE 07_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 08_SCHEMA DI CONVENZIONE</p>	<p>01_Relazione di progetto Tav. 02_Inquadramento Tav. 04_Vincoli e tutele Tav. 05_Planimetria stato legittimato Tav. 06_Planimetria stato di progetto Tav. 07_Visualizzazioni tridimensionali di progetto Tav. 08_Verifica dotazione di standard Tav. 09_Planimetria stato comparato 10_Richiesta parere HERA 16_Norme tecniche di attuazione</p>

	21_Bozza convenzione
<p>Elaborati comuni a tutti i lotti</p> <p>1^ Variante</p> <p>approvata con Delibera C.C. n. 195 del 04/08/2010</p>	
<p>Tav. 03A_Rilievo piano altimetrico</p> <p>Tav. 03B_Rilievo fotografico</p> <p>12_Relazione acustica</p> <p>13_Relazione geologica, geotecnica e sismica</p> <p>14A_Relazione illustrativa reti tecnologiche</p> <p>Tav. 14B_Relazione scheda idraulica</p> <p>Tav. 15A_Reti fognature acque bianche e acque nere</p> <p>Tav. 15B_Reti acqua e gas</p> <p>Tav. 15C_Reti IP, MT, BT e telefonica</p> <p>Tav. 17_Sezioni di progetto</p> <p>Tav. 18_Tavola del verde e pavimentazioni</p> <p>19_Verifica assoggettabilità a VAS</p> <p>Tav. 20_Segnaletica stradale</p>	

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 DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

- zona di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua – art.25 delle norme di PSC
- reti ecologiche – art.29 delle norme di PSC

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

- adeguamento della viabilità e di intersezioni esistenti e relativi corridoi di fattibilità – art. 32 delle norme di PSC
- fascia di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale – art. 34 delle norme di PSC
- percorso ciclabile di progetto – art. 36 delle norme di PSC
- fascia di rispetto dei metanodotti – art. 45 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.

Modifiche apportate dalla seconda variante al PUA

Nello specifico le modifiche apportate dalla seconda variante al P.U.A. di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” sono costituite da:

- **ridefinizione dell’area oggetto d’intervento**, al fine di rendere coerente il progetto di P.U.A. con le previsioni del P.O.C. 8, consistente nello stralcio delle seguenti aree:
 - sub ambito 51.8 AN lotto 2 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 4)
 - sub ambito 51.2 AN lotto 1 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 1)
 - sub ambito 51.2 AN lotto 2 (P.U.A. “ECOVILLAGE RETAIL PARK” lotto 2)sulle quali erano collocate parte delle dotazioni pubbliche di progetto (parcheggi P1 e P2 e verde attrezzato);
- **riduzione della potenzialità edificatoria** attribuita all’ambito 6 AD (lotti 2 e 3) ed al sub ambito 51.8 AN (lotto 1) e precisamente:
 - riduzione della superficie complessiva massima ammessa nel lotto 2 dell’ambito 6 AD (SC=2.000 mq) per la realizzazione di attività complementari all’impianto natatorio (inizialmente previste sia sul lotto 2 che sul lotto 3 per una superficie complessiva massima ammessa pari a SC=4.654 mq);
 - stralcio della potenzialità edificatoria dal lotto 3 dell’ambito 6 AD per destinarlo interamente a parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P3;
 - riduzione del numero massimo di alloggi ammessi (da n. 240 a n. 172), a parità di superficie utile, nel sub ambito 51.8 AN lotto 1.
- **conseguente ridefinizione delle dotazioni pubbliche di progetto** relative alla potenzialità edificatoria attribuita dal P.U.A. e precisamente:
 - parcheggi pubblici P1 (n. 271 p.a. complessivi) reperiti rispettivamente all’interno di:
 - lotto 4 dell’ambito 6 AD (n. 32 p.a.) per le attività complementari all’impianto natatorio previste nel lotto 2 del medesimo ambito;
 - lotto 1 del sub ambito 17.3 AC.a (n. 67 p.a.) per gli alloggi previsti nel medesimo lotto;
 - lotto 1 del sub ambito 51.8 AN (n. 172 p.a.) per gli alloggi previsti nel medesimo lotto;
 - parcheggi pubblici P2 relativi agli alloggi previsti nei sub ambiti 17.3 AC.a e 51.8 AN (n. 102 p.a. complessivi) reperiti prevalentemente all’interno dell’ambito 6 AD (lotto 3 n. 51 p.a., lotto 4 n. 43 p.a.) e la quota residua all’interno del sub ambito 51.8 AN (lotto 1 n. 8 p.a.); al riguardo si precisa che i 43 p.a. individuati nel lotto 4 corrispondono ad altrettanti parcheggi P1 risultati eccedenti la dotazione minima a seguito della riduzione della potenzialità edificatoria per attività complementari all’impianto natatorio;
 - verde pubblico attrezzato V reperito interamente all’interno del sub ambito 17.3 AC.a (lotto 2 di superficie pari a 18.904 mq) e parte nel sub-ambito 51.8 AN (393 mq all’interno del lotto 1) per complessivi 19.297 mq;
- **rilocazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, trasferita dai lotti fondiari n. 7 e 9 ai lotti fondiari n. 9 - 10 - 11 - 12;
- **ridefinizione dell’assetto della viabilità** interna al lotto 1 del sub ambito 51.8 AN al fine di rendere coerente il progetto P.U.A. alle previsioni del P.O.C. 8;

- **integrazione degli usi ammessi** nel lotto 2 dell'ambito 6 AD, destinato alla realizzazione di attività complementari all'impianto natatorio, ammettendo l'uso U.34 - Attrezzature ed impianti sportivi privati.

Verifica parametri urbanistico - edilizi

Al fine di riassumere i parametri urbanistico - edilizi condizionanti la presente variante al PUA e verificare il rispetto delle prescrizioni discendenti dagli strumenti urbanistici comunali, si riportano in sintesi alle pagine seguenti i dati di progetto.

Al riguardo si precisa che:

- i parametri urbanistico - edilizi descritti in un'unica colonna sono quelli invariati tra stato vigente e stato variato (ST, SF);
- i dati metrico - numerici variati sono evidenziati in grassetto;
- in conformità al PUA vigente, le norme di riferimento per la progettazione dell'insediamento residenziale sono quelle del PRG, approvate con deliberazione di C.C. n. 192 del 15/11/2000 e successive varianti specifiche; la conversione della potenzialità edificatoria in termini di SC è da utilizzarsi ai soli fini del calcolo della quota minima di dotazioni pubbliche.

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI		
PUA di iniziativa pubblica "Comparto Piscina" variante – seconda variante		
Superficie Territoriale (ST) di cui:	66.863 mq	
- ambito 6 AD lotto 2	1.855 mq	
- ambito 6 AD lotto 3	3.634 mq	
- ambito 6 AD lotto 4	5.931 mq	
- sub ambito 17.3 AC.a lotto 1	13.976 mq	
- sub ambito 17.3 AC.a lotto 2	18.904 mq	
- sub ambito 51.8 AN lotto 1	22.563 mq	
Potenzialità edificatoria ammessa	VIGENTE	VARIATO
(SC - ambito 6 AD)	4.654 mq	2.000 mq
(SU - sub ambiti 17.3 AC.a e 51.8 AN)	26.070 mq	26.070 mq
di cui:		
- ambito 6 AD lotto 2 (SC)	4.654 mq	2.000 mq
- ambito 6 AD lotto 3 (SC)		0 mq
- ambito 6 AD lotto 4	--	--
- sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 (SU)	8.200 mq	8.200 mq
- sub ambito 17.3 AC.a lotto 2	--	--
- sub ambito 51.8 AN lotto 1 (SU)	17.870 mq ¹	17.870 mq ¹

¹ Definizione come da PIANO REGOLATORE GENERALE variante generale 1985 (art. III.2.01) da considerarsi equivalente, ai soli fini della determinazione della quota minima di dotazioni pubbliche, a 14.296 mq di SC.

² Usi complementari alla residenza ammessi: U.3 - U.4.1 - U.7 - U.11 - U.16.1 - U.16.2.

USI ammessi	VIGENTE	VARIATO
- ambito 6 AD lotto 2 - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 e sub ambito 51.8 AN lotto 1	U.2 - U.3 - U.4.1 - U.5 - U.7 - U.10 - U.16.1 - U.16.2 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.28 - U.29 U.1 - usi complementari ² (max 15% U.1)	U.2 - U.3 - U.4.1 - U.5 - U.7 - U.10 - U.16.1 - U.16.2 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.28 - U.29 - U.34 U.1 - usi complementari ² (max 15% U.1)
Alloggi - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 - sub ambito 51.8 AN lotto 1	VIGENTE <i>non definiti</i> n. 240	VARIATO <i>non definiti</i> n. 172
Edilizia Residenziale Sociale (ERS) Superficie Utile (SU) minima 12 % SU sub ambiti 17.3 AC.a e 51.8 AN Localizzazione (lotti fondiari) Prezzo di vendita (per metro quadrato di superficie commerciale, al netto delle imposte) ³	VIGENTE 3.128 mq n. 7 - 9 1.700,00 €	VARIATO 3.128 mq n. 9 - 10 - 11 - 12 1.700,00 €
Dotazioni pubbliche minime ⁴ Parcheggi P1 di cui: - ambito 6 AD lotto 2 ⁵ - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 ⁶ - sub ambito 51.8 AN lotto 1 ⁷ Parcheggi P2 di cui: - ambito 6 AD lotto 2 ⁵ - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 ⁸ - sub ambito 51.8 AN lotto 1 ⁷ Verde Attrezzato V di cui: - ambito 6 AD lotto 2 ⁵ - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 ⁸ - sub ambito 51.8 AN lotto 1 ⁷	VIGENTE 5.542 mq / 348 p.a. 1.862 mq / 75 p.a. 820 mq / 33 p.a. 2.860 mq / 240 p.a. 2.526 mq / 102 p.a. 0 mq / 0 p.a. 1.096 mq / 44 p.a. 1.430 mq / 58 p.a. 17.779 mq 2.792 mq 7.124 mq 7.863 mq	VARIATO 4.480 mq / 237 p.a. 800 mq / 32 p.a. 820 mq / 33 p.a. 2.860 mq / 172 p.a. 2.526 mq / 102 p.a. 0 mq / 0 p.a. 1.096 mq / 44 p.a. 1.430 mq / 58 p.a. 16.187 mq 1.200 mq 7.124 mq 7.863 mq

² Usi complementari alla residenza ammessi: U.3 - U.4.1 - U.7 - U.11 - U.16.1 - U.16.2.

³ Il prezzo di vendita è da calcolarsi con riferimento alla superficie commerciale (definizione di cui all'allegato B alla delibera di C.C. n. 114/2005) e non potrà essere modificato, salva l'indicizzazione ISTAT, se non a partire dal secondo anno successivo alla sottoscrizione della convenzione Rep. 56524/18792 del 15/10/2010.

⁴ Per tipologia di dotazioni è specificata la quota minima di competenza di ciascun lotto edificabile.

⁵ Determinate ai sensi dell'art. 5.5.16 delle norme di R.U.E. vigenti (uso U.34):

P1 = mq 40/100 mq di SC;

V = mq 60/100 mq di SC.

⁶ Determinate ai sensi dell'art. V.1.02 delle norme di P.R.G. previgenti (uso U.1):

P1 = mq 10/100 mq di SU.

⁷ Determinate ai sensi dell'art. 5.5.16 delle norme di R.U.E. vigenti, con riferimento alla superficie complessiva equivalente SC = 14.296 mq (uso U.1):

P1 = mq 20/100 mq di SC e 1 p.a./alloggio;

U (V + P2) = mq 65/100 mq di SC, di cui non meno di mq 10/100 mq di SC da destinare a P2.

⁸ Determinate ai sensi dell'art. VI.4.06 bis delle norme di P.R.G. previgenti (uso U.1):

V = mq 26 / 1 ab., con 1 ab. = 30 mq di SU;

P2 = mq 26 / 1 ab., con 1 ab. = 30 mq di SU.

Dotazioni pubbliche in progetto ⁹	VIGENTE	VARIATO
Parceggi P1 di cui: - ambito 6 AD lotto 4 ¹⁰ - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 - sub ambito 51.8 AN lotto 1 Parceggi P2 ¹¹ di cui: - ambito 6 AD lotto 3 - ambito 6 AD lotto 4 - sub ambito 51.8 AN lotto 1 - sub ambito 51.2 AN lotto 2 Verde Attrezzato V ¹¹ di cui: - sub ambito 17.3 AC.a lotto 2 - sub ambito 51.8 AN lotto 1 - sub ambito 51.2 AN lotti 1e 2	382 p.a. 75 p.a. 67 p.a. 240 p.a. 102 p.a. -- -- -- 102 p.a. 24.940 mq 18.904 mq 393 mq 5.643 mq	271 p.a. 32 p.a. 67 p.a. 172 p.a. 102 p.a. 51 p.a. 43 p.a. 8 p.a. -- 19.297 mq 18.904 mq 393 mq --
Viabilità pubblica di cui: - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 - sub ambito 51.8 AN lotto 1	VIGENTE <i>dato metrico la cui quantificazione non è specificata nel Piano vigente</i>	VARIATO 3.810 mq 1.125 mq 2.685 mq
Aree di cessione di cui: - ambito 6 AD lotto 3 - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 - sub ambito 17.3 AC.a lotto 2 - sub ambito 51.8 AN lotto 1	VIGENTE <i>dato metrico la cui quantificazione non è specificata nel Piano vigente</i>	VARIATO 33.454 mq 1.886 mq 3.841 mq 18.904 mq 8.823 mq
Superficie Fondiaria (SF) di cui: - ambito 6 AD lotto 2 ¹² - sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 - sub ambito 51.8 AN lotto 1	25.730 mq 1.855 mq 10.135 mq 13.740 mq	

Relativamente ai parametri illustrati, si precisa che nella tabella riportata all'art. 1 dello Schema di Convenzione si riscontrano alcuni errori materiali e, precisamente:

- Superficie Territoriale complessiva, in quanto comprende anche il lotto 1 dell'ambito 6 AD, non oggetto della presente variante al PUA;
- Superficie Fondiaria del sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 che deve essere pari alla differenza tra la Superficie Territoriale del lotto e la superficie delle aree previste in cessione (mappali 625 e 626 del foglio 64);
- Superficie Fondiaria complessiva, che deve risultare pari alla somma delle SF dei vari lotti.

⁹ Per tipologia di dotazioni è specificata la quota in progetto per ciascun lotto d'intervento.

¹⁰ Assolvono le dotazioni di competenza dell'ambito 6 AD lotto 2.

¹¹ Complessivamente assolvono le dotazioni di competenza dei sub ambiti 17.3 AC.a lotto 1 e 51.8 AN lotto 1.

¹² Si precisa inoltre che negli elaborati grafici è stato conformato il perimetro del lotto 4 dell'ambito 6 AD alle aree effettivamente acquisite dal comune di Castelfranco Emilia a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione ed è stato conseguentemente ridefinito quello del lotto 2.

Attuazione delle previsioni di PUA

Lo schema di Convezione urbanistica di variante (art. 1) prevede un'attuazione delle previsioni di PUA oggetto di variante articolata negli stralci attuativi di seguito descritti e graficamente rappresentati nell'elaborato "03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE":

- I stralcio attuativo
comprensivo dei lotti fondiari n. 9-10-11-12 del sub ambito 51.8 AN lotto 1, nonché di tutte le dotazioni pubbliche previste all'interno del medesimo sub ambito 51.8 AN lotto 1, consistenti in viabilità, parcheggi pubblici, infrastrutture a rete e percorso ciclo-pedonale;
- II stralcio attuativo
comprensivo dei lotti fondiari n. 1-2-3-4-5-6-7-8 del sub ambito 51.8 AN lotto 1, nonché di tutte le dotazioni pubbliche previste all'interno dell'ambito 6 AD lotto 3, consistenti in parcheggi pubblici;
- III stralcio attuativo
comprensivo del lotto fondiario coincidente con l'ambito 6 AD lotto 2 e delle relative infrastrutture a rete, nonché delle dotazioni pertinenziali ad esso connesse previste all'interno dell'ambito 6 AD lotto 3, consistenti in parcheggi pertinenziali.

La Convezione urbanistica di variante avrà una validità di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro 60 giorni dalla data di efficacia della variante al PUA.

Conclusioni istruttorie

Vista la documentazione complessivamente costituente il progetto urbanistico di **variante al PUA di iniziativa pubblica denominato "Comparto Piscina"**, si ritiene che la variante al Piano **possa essere adottata**, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., **a condizione** che, prima della sua approvazione, siano apportati i correttivi di seguito descritti allo Schema di Convenzione urbanistica:

- sia integrato l'elenco elaborati di Piano descritto nelle premesse con quelli vigenti non modificati:

<p>Elaborati relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambito 6 AD parte (lotti 2, 3 4) - sub ambito 17.3 AC.a (lotti 1 e 2) - sub ambito 51.2 AN parte (lotti 1, 2) - sub ambito 51.8 AN parte (lotti 1, 2) <p style="text-align: center;">2^ Variante</p>	<p>Elaborati relativi al lotto 1 dell'ambito 6 AD (impianto natatorio)</p> <p style="text-align: center;">1^ Variante approvata con Delibera C.C. n. 195 del 04/08/2010</p>
<p>00_RELAZIONE DI VARIANTE 01_TAV_INQUADRAMENTO 02_TAV_PROGETTO VIGENTE 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE 04_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD VIGENTE 05_TAV_VERIFICA DOTAZIONE STANDARD IN VARIANTE 06_TAV_AREE DI CESSIONE 07_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 08_SCHEMA DI CONVENZIONE</p>	<p>01_Relazione di progetto Tav. 02_Inquadramento Tav. 04_Vincoli e tutele Tav. 05_Planimetria stato legittimato Tav. 06_Planimetria stato di progetto Tav. 07_Visualizzazioni tridimensionali di progetto Tav. 08_Verifica dotazione di standard Tav. 09_Planimetria stato comparato 10_Richiesta parere HERA 16_Norme tecniche di attuazione 21_Bozza convenzione</p>
<p>Elaborati comuni a tutti i lotti</p> <p style="text-align: center;">1^ Variante approvata con Delibera C.C. n. 195 del 04/08/2010</p>	
<p>Tav. 03A_Rilievo piano altimetrico Tav. 03B_Rilievo fotografico 12_Relazione acustica 13_Relazione geologica, geotecnica e sismica 14A_Relazione illustrativa reti tecnologiche Tav. 14B_Relazione scheda idraulica Tav. 15A_Reti fognature acque bianche e acque nere Tav. 15B_Reti acqua e gas Tav. 15C_Reti IP, MT, BT e telefonica Tav. 17_Sezioni di progetto</p>	

Tav. 18_Tavola del verde e pavimentazioni
19_Verifica assoggettabilità a VAS
Tav. 20_Segnaletica stradale

- siano rettificati gli errori materiali relativi ai seguenti parametri illustrati nella tabella riportata all'art. 1 dello Schema di Convenzione:
 - Superficie Territoriale complessiva (pari a 66.863 mq), al netto della superficie del lotto 1 dell'ambito 6 AD, non oggetto della presente variante al PUA;
 - Superficie Fondiaria del sub ambito 17.3 AC.a lotto 1 (pari a 10.135 mq), data dalla differenza tra la Superficie Territoriale del lotto e la superficie delle aree previste in cessione (mappali 625 e 626 del foglio 64);
 - Superficie Fondiaria complessiva, (pari a 25.730 mq), somma delle SF dei vari lotti.

Castelfranco Emilia, 10/10/2018

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.