



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](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)

---

Prot. n. 46509/2018

## **Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Manzolino Est”**

**(sub-Ambito AC.b n° 81.5)**

**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](mailto:marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

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

Mittente: **Arch. Claudia STANZANI** - Tel. 059/959362 - Email: [stanzani.claudia@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto: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)**





## Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 127 del 04/08/2015 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 "Manzolino Est" relativo al sub-ambito AC.b n° 81.5:

- Cesari Claudia, nata a Bologna il 05/12/1969 e residente a San Giovanni in Persiceto in corso Italia n°58 - (C.F. CSRCLD69T45A944Z);
- Cesari Raffaella, nata a Bologna il 13/04/1972 e ivi residente in via Matteotti n°21 - (C.F. CSRRFL72D53A944O)

L'area oggetto del PUA è ubicata nella frazione di Manzolino, ad est dell'edificato, in prossimità dell'intersezione tra Via Manzolino Est e Via Longhi. Si tratta di un terreno compreso nell'ambito consolidato 81 AC.b, sub-ambito 81.5 del PSC, catastalmente identificato al Foglio 72, Mappale 286.

L'attuazione dell'intervento edilizio prevede la cessione di aree extra comparto funzionali all'ampliamento dell'ambito per dotazioni AD 87, oltre alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile che si colleghi all'ambito AD 87.

In data 12/10/2015 con prot. 43138 è pervenuta la documentazione relativa al progetto urbanistico, integrata successivamente, prot. 45716 del 21/10/2015, con l'istanza di approvazione del PUA; i termini dell'approvazione sono stati interrotti in data 08/01/2018, prot. 636 per richiesta di integrazioni. Sono state quindi formulate due richieste di proroga, l'ultima delle quali in data 22/06/2018, alla quale si è dato riscontro con prot. 26631/2018, fissando i termini per il ricevimento della documentazione integrativa al 30 settembre 2018.

Entro i termini fissati sono pervenute le seguenti integrazioni documentali:

- prot. 38357 del 26/09/2018
- prot. 38359 del 26/09/2018
- prot. 38511 del 27/09/2018
- prot. 38666 del 28/09/2018
- prot. 38668 del 28/09/2018
- prot. 38673 del 28/09/2018
- prot. 38691 del 28/09/2018

Una ulteriore integrazione è pervenuta in data 01/10/2018, assunta al prot. 38703.

La documentazione tecnica del PUA, risulta ad oggi così costituita:

- Elaborato. 1 - Individuazione area di intervento - rilievo stato attuale - estratto mappa - CTR - vista zenitale prot. 38357/2018
- Elaborato.2.1 - Schema di massima per l'assetto planivolumetrico - planimetria generale prot. 38357/2018
- Elaborato 2.2 - Schema di massima per l'assetto planivolumetrico - articolazione in aree per dotazioni pubbliche e aree private prot. 38359/2018
- Elaborato. 2.3 - Schema di massima per l'assetto planivolumetrico -schema delle prot. 38359/2018

#### tipologie edilizie

- Elaborato. 2.4 - Schema di massima per l'assetto planivolumetrico - viste 3D prot. 38359/2018
- Elaborato. 3.1 - Opere di urbanizzazione -progetto preliminare - schema generale prot. 38511/2018
- Elaborato. 3.2 - Opere di urbanizzazione -progetto preliminare - sezione e particolari prot. 38511/2018
- Elaborato. 3.3 - Opere di urbanizzazione -progetto preliminare - piano particellare prot. 38511/2018
- Elaborato. 4 - Documentazione catastale prot. 38666/2018
- Elaborato. 5 - Documentazione fotografica prot. 38666/2018
- Elaborato.6 - Relazione tecnica illustrativa prot. 38666/2018
- Elaborato. 7 - Norme tecniche di attuazione prot. 38668/2018
- Elaborato. 8 Schema di convenzione urbanistica prot. 38668/2018
- Elaborato. 9 Relazione geologico-geotecnica - sismica prot. 38673/2018
- Elaborato. 10 - Relazione idraulica prot. 38691/2018
- Elaborato. 11 - Clima acustico prot. 38691/2018
- Elaborato. 12 - Relazione sull'uso delle fonti di energia rinnovabili prot. 38691/2018
- Elaborato. 13 - Dichiarazione di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale prot. 38691/2018
- Elaborato. 14 - Relazione tecnico-illustrativa del progetto preliminare e delle opere di urbanizzazione prot. 38703/2018
- Elaborato.15 - Relazione di calcolo sommario della spesa per le opere di urbanizzazione prot. 38703/2018
- Elaborato 16 - Quadro economico prot. 38703/2018

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 l'istruttoria prot. 560/2017.

#### **Controllo formale della documentazione**

In data 02/03/2018 assunta al prot. 10504 è stata inoltrata la nuova procura speciale, corretta e completa.

Non è stato prodotto l'elaborato **"Tavola e Scheda dei Vincoli"** (art. 19 della L.R. 20/2000); si chiede che la tavola venga integrata preventivamente all'approvazione del PUA.

#### **Elaborati - Controllo di conformità**

L'assetto urbanistico del comparto è stato modificato, in recepimento delle indicazioni fornite, prevedendo la realizzazione della la viabilità pubblica con i relativi parcheggi (P1 e P2) all'ingresso del comparto e concentrando il verde pubblico in zona centrale, con percorsi pedonali a servizio della residenza. Il percorso ciclabile di progetto, come richiesto, si collega alle aree extra comparto oggetto di cessione.

Si sintetizzano di seguito le modifiche apportate ai singoli elaborati grafici in recepimento di quanto richiesto con la precedente istruttoria prot. 560/2017:

- *Elaborato 1 - Individuazione area di intervento - rilievo stato attuale - estratto mappa - CTR - vista zenitale*

L'elaborato è stato completato con le quote planimetriche.

- *Elaborato 2.1 - Schema di massima per l'assetto planivolumetrico - planimetria generale*

- *Aree destinate a parcheggio*

La nuova soluzione proposta non prevede alcuna monetizzazione di standard pubblici e individua i parcheggi P1 e P2, comprensivi di posti per disabili; sono state risolte anche le incongruenze rispetto alle distanze degli stalli di sosta dalle intersezioni.

- *Aree a verde pubblico e pertinenziale*

Gli standard di verde pubblico sono stati correttamente conteggiati, escludendo le porzioni di verde interne alle aree di rispetto stradale. Si condivide la proposta di mantenere la zona a verde pubblico priva di alberature, che saranno invece previste nei cortili privati e collocate in modo da costituire idoneo ombreggiamento anche per i percorsi pedonali pubblici. Le alberature lungo la via Manzolino Ovest sono in numero sufficiente a garantire l'ombreggiamento dei posti auto P1 adiacenti.

Si da atto che le NTA all'art. 12 co 5 prevedono la realizzazione dell'impianto di irrigazione, ai sensi dell'art. 5.5.17 del RUE.

- *Rifiuti*

Come richiesto, è stato adeguato lo spazio dedicato ai cassonetti, prevedendo una piazzola lunga 15 metri con lato di scarico su via Manzolino Est.

- *Passi carrabili*

I passi carrabili sono stati evidenziati e correttamente riposizionati con riferimento all'accesso al comparto dalla via Manzolino Est.

- *Mobilità*

Il nuovo assetto planivolumetrico prevede il superamento dell'asse centrale viario, sostituito da un anello che circonda l'insediamento. La viabilità pubblica con relativi posti auto si attesta in ingresso al comparto e in parallelo a via Manzolino, mentre i corselli di accesso alle unità immobiliari rimangono con funzione privata. Il disegno della pista ciclopedonale perfeziona il tracciato di massima ipotizzato dal PSC passando al bordo del lato ovest del comparto, consentendo così il collegamento della nuova ciclabile su via Manzolino Est alla pista ciclabile che giunge alla residenza assistenziale e prosegue verso il centro della frazione.

All'ingresso del comparto viene realizzata una piattaforma rialzata con funzione di "porta", finalizzata al conseguimento di una moderazione della velocità.

L'attraversamento pedonale di via Manzolino Est, che appare opportuno, rimane, ma non è realizzato su piattaforma rialzata.

- *Aree private*

Le aree private sono state dettagliate indicando i marciapiedi, il verde privato, il posizionamento delle alberature, gli accessi carrabili, le autorimesse, così come richiesto. Oltre il perimetro dei lotti edificabili sono presenti alcune aree private, di dimensioni limitate, che assolvono a funzioni di supporto alle urbanizzazioni private dell'intero comparto.

- *Permeabilità delle superfici*

La superficie permeabile rappresentata è stata quantificata ed esplicitata nella tabella inserita nell'elaborato grafico. In tabella si dichiara inoltre il rispetto degli indici di permeabilità relativi alla superficie fondiaria.

- *Elaborato. 3.3 - Opere di urbanizzazione -progetto preliminare - piano particellare*

L'elaborato è stato integrato rappresentando le aree di cessione aggiornate e includendo anche l'area extra comparto funzionale all'ampliamento dell'ambito per dotazioni n. 87, identificate catastalmente al Foglio 72, mappali 283, 285, 287 e 288 per complessivi 17.910 mq circa.

- *Elaborato. 7 - Norme tecniche di attuazione*

L'elaborato è stato aggiornato in funzione dello schema tipo aggiornato. Si dà atto in particolare che l'art. 14 co 4 prevede che l'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 ed ai criteri stabiliti dalla DGR 1732/2015, in particolare sarà previsto l'utilizzo di lampade a led.

- *Elaborato. 8 - Schema di convenzione urbanistica*

L'elaborato è stato aggiornato in funzione dello schema tipo aggiornato.

All'art. 2 lettera a), per questioni di praticità, si chiede di mantenere il richiamo all'elaborato rappresentativo delle aree di cessione come parte del PUA omettendo di allegarlo alla convenzione.

- *Elaborato. 10 - Relazione geologico-geotecnica – sismica*

La relazione idraulica è stata integrata al fine di dimostrare il raggiungimento del criterio di invarianza idraulica.

- *Elaborato. 11 – Clima acustico*

E' stata corretta la classificazione di via Manzolino Est, che è "strada extraurbana locale - categoria F".

- *Elaborato. 12 - Relazione sull'uso delle fonti di energia rinnovabili*

La relazione è stata integrata.

- *Elaborato.15 - Relazione di calcolo sommario della spesa per le opere di urbanizzazione*

- *Elaborato 16 - Quadro economico*

Si precisa che la congruità della Relazione di calcolo sommario della spesa per le opere di urbanizzazione e del il quadro economico sarà valutata dall'ufficio comunale competente e dovranno essere aggiornati qualora venisse riscontrata la necessità di adeguamenti.

## **Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito**

### **Vincoli e Tutele**

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

- area con vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale bassa (art. 17 delle Norme di PSC);
- area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti (Tav. 1S del PSC);
- area ricadente all'interno del Limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11, co. 7 e 8 del PTCP;

Si prescrive il rispetto delle norme richiamate in fase progettuale.

### **Verifica parametri urbanistico – edilizi**

E' stato aggiornato il calcolo della SC massima ammissibile, in conformità con quanto previsto dall'Allegato E del RUE per la quota derivante dalla delocalizzazione Impattati TAV. Il progetto definitivo non prevede più le quote destinate ad uso U.11.

Di seguito si riportano in sintesi i dati di progetto:

Parametri urb/edil	PSC/POC	RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale rilievo cartografico su base catastale	9.883 mq		
Superficie territoriale da rilievo			<b>9.727 mq</b>
Superficie complessiva (Sc1)	Sc1 POC= 1380 Sc1rip= 1.380 x 1,30 Sc1rip= <b>1.794 mq</b>	Sc1 rip= Sc1 riparametrata con DCC 97/2014	
Superficie residenziale aggiuntiva (Sc2)	Sc2= <b>540 mq</b> di cui almeno 163,15 mq di Sa	la Sc2 deriva dalla delocalizzazione dell'edificio di cui alla scheda n.19 dell'Allegato E del RUE	
Superficie complessiva massima ammissibile (Sc)	1.794 + 540 = <b>2.334 mq</b>		<b>2.330 mq</b> verificato
Superficie complessiva massima ammissibile <i>al netto dei quantitativi minimi di P3<sup>1</sup></i>			<b>2.012,16 mq</b>
Superficie per destinazioni terziarie	da definire in sede di PUA Max 10% SC1=179 mq. (Art. 6 co 4 delle NTA del POC)		non prevista
Superficie Fondiaria (Sf)			<b>6.679,29 mq</b>
Funzioni ammesse	residenziale commerciale terziario		U.1-residenza
Altezza max (H)		n. 3 piani + sottotetto	n.3 piani
Numero alloggi		max 4 alloggi/600 mq SF→ 44 U.I. (art.4.3.1 RUE)	<b>18 U.I.residenziali</b>
Distanza confini proprietà (D1) e Indice di visuale libera (Ivl)		D1=5 m e Ivl=0,5 (art.6.1.4 c.3 RUE)	verificata
Distanza da confine di zona (D2) e Indice di visuale libera (Ivl)		D2 = 5 m e Ivl= 0,5 (art.6.1.4 c.4 RUE)	verificata
Distanza tra edifici/distacco (De)		5 m (art.6.1.4 c.5 RUE)	verificata
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE	Uso U.1 20 mq/100 mq di SC e 1 p.a./U.I. P1=2.012,16X20/100 P1=402 mq → 33 p.a.(oppure 17 p.a.) (art.5.5.16 e 5.5.11 RUE)	<b>19 p.a.</b> <b>454 mq</b> verificato

<sup>1</sup> Come ammesso dall'art. 5.5.16 co 5 del RUE essendo la dotazione pubblica di PUA richiesta in percentuale alla SC, dal conteggio di quest'ultima deve essere depurata la quota costituita dai parcheggi pertinenziali, fino alla quantità minima richiesta dalla legge. **In sede di rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi sarà verificato il rispetto di tale superficie massima. All'art.9 delle NTA dovrà essere evidenziata tale limitazione ai fini della verifica del soddisfacimento della dotazione di P1 e P2 in sede di rilascio dei titoli edilizi.**

Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)	Quantità minime da RUE	<b>Uso U.1</b> 65 mq/100 mq di SC di cui 10 mq/100 mq di SC per P2  <b>U</b> = 2.012,16x65/100= 1.308 mq  P2= 2.012,16X10/100 P2= 201 mq →18 p.a. (oppure 9 p.a.)  <b>V</b> = 1.107 mq (art.5.5.16 RUE)	1.747,01 verificato  <b>11 p.a</b> <b>173,4 mq</b> verificato <sup>2</sup>  <b>V= 1.747,01</b> verificato
Parcheggi pubblici (P1 + P2) Area in cessione		402 mq + 201 mq	<b>627 mq.</b> verificato
Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	Quantità minime da RUE	<b>Uso U.1:</b> P3 - alloggi fino a 100 mq Sc: n. 1,5 p.a. per U.I. di cui n.1 p.a. in autorimessa - alloggi oltre a 100 mq Sc: n. 2 p.a. per U.I. di cui n.2 p.a. in autorimessa e comunque: 1mq di p.a. /10mq di SC (art.5.5.12 RUE)	da verificare in sede di PdC
Parcheggi per disabili		n.1 p.a. ogni 50 o frazione (art.8.2.3 DM n.236/89)	<b>1 p.a.</b> verificato
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	Quantità minime da RUE	n.1 posto bici/15 p.a. P1- P2 se P1-P2> 20 p.a.  (art.5.5.11 c.16 RUE)	<b>2 aree sosta bici</b> verificato
Alberature parcheggi P1 e P2	Quantità minime da RUE	1albero/5 p.a. se semplice schiera 1albero/8 p.a. se schiera contrapposta (art.5.5.11 RUE)	8 alberi verificato
Sistemazione aree verdi pertinenziali		1albero/195 mq di Sc → 11 alberi 2/3 arbusti/104 mq di Sc → 40-60 arbusti (art.4.3.1 c.23 RUE)	verificato
Indice di permeabilità (Ip=Sp/SF)		> 0,125 mq/mq per NC (art.4.3.1 c.19 RUE)	Sp= 5.695,19 Sf= 6.468,96 Ip= 0,880 verificato <sup>3</sup>

<sup>2</sup> La cessione complessiva di aree per P1 e P2 è verificata.

<sup>3</sup> Nella tavola 2.1, l'indice di permeabilità è calcolato rispetto alla superficie territoriale (IPT=SP/SF).

Rapporto di copertura ( $Q=IC=SCO/SF$ )		$Q \leq 50\%$ per NC (art.4.3.1 c.18 RUE)	$SCO= 1.804,25$ $Sf= 6.486,96$ $Q=27\%$ verificato
--	--	--	---

Aree in cessione	mq.	
<b>P1</b>	<b>454,02</b>	
P2	173,44	
Verde	1.747,01	
<b>U (P2 + Verde)</b>	<b>1.920,45</b>	
	<b>2.374,47</b>	<b>TOTALE DOTAZIONI (P1+U)</b>
Viabilità di comparto e altre aree residuali	673,24	
	<b>3.047,71</b>	<b>Totale aree di cessione in comparto</b>
<b>Area extra comparto da cedere in ambito AD 87</b>	<b>17.910,00</b>	<b>Aree cessione extra comparto</b>

### Dotazione ERS

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

### Pareri

In fase di deposito verranno richiesti a cura dello scrivente ufficio i necessari pareri a Enel, Citelum, HERA-INRETE, Consorzio della Bonifica Burana, ARPAE, AUSL e Provincia di Modena. Eventuali pareri interni saranno acquisiti dall'Ufficio.

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** alle seguenti condizioni:

- che preventivamente all'approvazione sia prodotto l'elaborato "**Tavola e Scheda dei Vincoli**" (art.19 della L.R. 20/2000);
- che successivamente alle controdeduzioni ed approvazione venga **integrato l'art.9 delle NTA** come specificato nella nota 1 della presente istruttoria

Castelfranco Emilia, 27/11/2018

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

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