



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO - RIGENERAZIONE URBANA –
POLITICHE PER LA CASA
Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)
Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361
PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Prot. n. 33659/2020

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Ca’ Vazzona” (ambito 104 AN sub 2)

ISTRUTTORIA TECNICA FINALIZZATA AL DEPOSITO DEL PIANO

Premessa

Il Piano Strutturale Comunale prevede in frazione Cavazzona, ad Ovest di Via dei Cantastorie, un ambito 104 AN attuabile con PUA, previo inserimento nel POC.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 2 – Il stralcio) nel quale risulta inserito l'ambito 104 AN.

In data 10/02/2014 Rep. 6 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica preliminare che sancisce gli impegni connessi all'attuazione della previsione di POC, tra i quali:

- accettare la quantificazione del contributo di sostenibilità, a corpo, pari ad € 121.680,00;
- impegno a realizzare, quale opera di urbanizzazione secondaria e quota parte del contributo di sostenibilità, una barriera acustica a protezione dell'ambito 104 AN.

Al fine di garantire la corresponsione del contributo di sostenibilità, la società Immobiliare Case Nuove srl (in liquidazione) ha prestato polizza fidejussoria n. CE77/14/01/0370 emessa dal Consorzio di Garanzia Fidi Confidi Centrale in data 29/01/2014 e valida fino al 28/07/2015. Con contestuale atto di coobbligazione Merighi Maria Grazia e Vicinelli Graziella assumono in solido tutte le obbligazioni che il contraente ha verso il Consorzio di Garanzia Fidi Confidi Centrale, liberandolo dall'obbligo di escussione preventiva del debitore principale e da qualsiasi osservanza di termine per l'esperimento dell'azione di rivalsa.

La scheda d'ambito di POC individua due sub ambiti attuabili autonomamente, dei quali il sub 2 risulta censito catastalmente al Foglio 88 con i Mappali 365 - 366 - 440 - 441 parte - 442 - 489 - 492 - 493 per circa 13.235 mq di Superficie Territoriale (ST catastale).

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 65 del 12/04/2016 le ditte Nuova Immobiliare srl e Immobiliare Case Nuove srl (in liquidazione), in qualità di soggetti attuatori e proprietari di parte dell'area oggetto di intervento, sono state autorizzate alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Cavazzona - Nuovo residenziale Ovest" relativo all'ambito 104 AN sub 2.

Figura 1 – Estratto Tav. 2.5 del PSC – ambito 104 AN

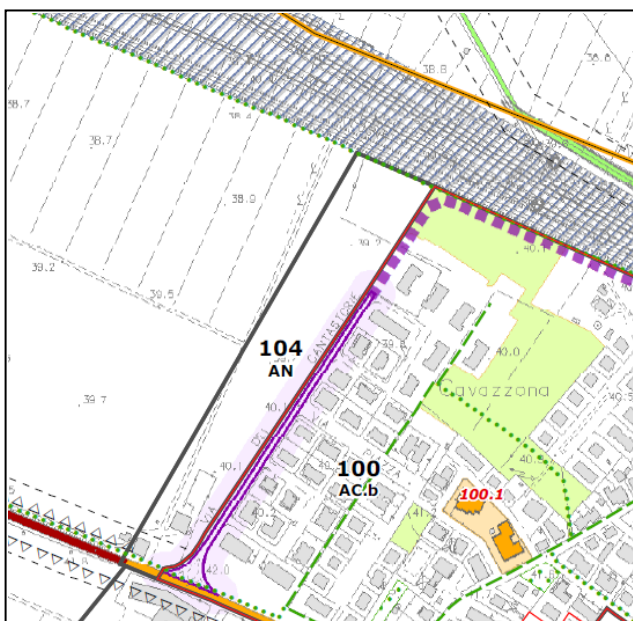
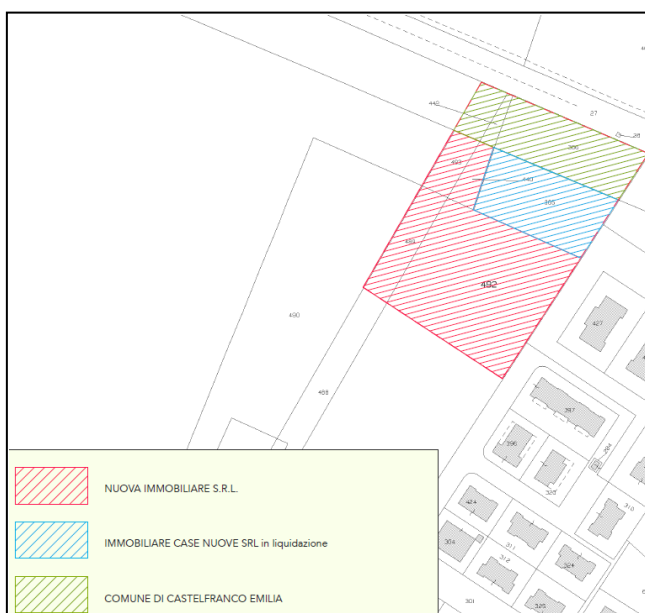


Figura 2 – Mappa catastale – ambito 104 AN sub 2



In data 12/12/2017 prot. 55382 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA, corredata dal relativo progetto urbanistico, assunto agli atti ai prot. 55226/2017, 55230/2017, 55231/2017.

A seguito di confronto tecnico con il professionista incaricato, in data 19/07/2019 con nota prot. 29102/2019 l'ufficio ha richiesto la presentazione di una proposta progettuale aggiornata entro il 30/09/2019. Tale documentazione, previa richiesta di proroga (prot. 37824/2019) è stata trasmessa in data 14/10/2019 e quindi assunta agli atti con prot. 40093/2019.

Successivamente, in seguito ad ulteriori approfondimenti, è stata inviata la proposta perfezionata in data 23/07/2020 ed è stata assunta agli atti con prot. 23279/2020.

La documentazione tecnica del PUA, complessivamente, risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 - Inquadramento e vincoli (prot. 23279/2020)
- TAV. 02 - Documentazione catastale (prot. 23279/2020)
- TAV. 03 - Documentazione fotografica (prot. 23279/2020)
- TAV. 04 - Rilievo plano altimetrico (prot. 23279/2020)
- TAV. 05 - Assetto planivolumetrico (prot. 23279/2020)
- TAV. 06 - Aree di cessione (prot. 23279/2020)
- TAV. 07 - Viabilità e parcheggi (prot. 23279/2020)
- TAV. 08 - Viste assonometriche (prot. 23279/2020)
- TAV. 09 - Rete fognature (prot. 23279/2020)
- TAV. 10 - Reti acqua – gas – illuminazione (prot. 23279/2020)
- TAV. 11 - Reti TELECOM – e-distribuzione (prot. 23279/2020)
- Relazione tecnica illustrativa (prot. 23279/2020)
- Relazione utilizzo fonti rinnovabili (prot. 23279/2020)
- Norme tecniche di attuazione (prot. 23279/2020)
- Schema di convenzione (prot. 40093/2019)
- Relazione geologica, geotecnica e sismica (prot. 55231/2017)
- Relazione geologica, geotecnica e sismica – integrazioni (prot. 55231/2017)
- Valutazione clima acustico (prot. 55231/2017)
- Studio idrologico ed idraulico (prot. 55226/2017)
- Studio idrologico ed idraulico – integrazione (prot. 55226/2017)
- Schema idraulico (prot. 55226/2017)
- Verifica preventiva dell'interesse archeologico (prot. 55226/2017)
- Asseverazione ValSAT/VAS (prot. 40093/2019)
- Progetto e-distribuzione (prot. 55226/2017)
- Progetto TELECOM (prot. 55226/2017)
- Parere preventivo HERA (prot. 55226/2017)

Controllo formale della documentazione

In relazione ai documenti presentati per l'istanza, si dà atto che:

- gli intestatari / soggetti attuatori del PUA, in qualità di proprietari delle aree private oggetto di intervento, sono le società Nuova Immobiliare srl e Immobiliare Case Nuove srl (in liquidazione);
- in sede di autorizzazione alla presentazione del Piano, gli intestatari hanno presentato le dichiarazioni sostitutive di atto notorio relative alla disponibilità delle aree private oggetto d'intervento, assunte agli atti al prot. 4401/2017;
- Fabrizio Chierici, in qualità di liquidatore e rappresentante pro tempore della società Immobiliare Case Nuove Srl, ha dichiarato che con decreto in data 25/05/2017, confermato in data 06/06/2017, il Giudice Siracusano del tribunale di Modena ha autorizzato il sequestro conservativo dei beni della società, conferendone la gestione al liquidatore;
- la proposta di PUA interessa, oltre ai terreni di proprietà dei soggetti attuatori indicati in premessa, anche aree di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia (particelle 366 - 441 parte - 442 del foglio 88) individuate dal POC 2 quali parte del sub 2 dell'ambito 104 AN;
- il tecnico incaricato della progettazione e dell'adempimento degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 231/2007 è l'ing. Giovanni Famigli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 650 – PEC: giovannifamigli@ingpec.eu;
- gli intestatari / soggetti attuatori del PUA hanno conferito al tecnico incaricato della progettazione procura speciale per la presentazione in formato digitale del PUA "Cavazzona - Nuovo residenziale Ovest", assunta agli atti comunali con prot. 55226/2017.

Si rileva inoltre che il progetto urbanistico di variante risulta conforme ai contenuti minimi definiti all'art. 7.13.3 del RUE.

Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito

Vincoli e Tutele

L'area oggetto di PUA (ambito 104 AN sub 2) è interessata dai seguenti vincoli:

- ricchezza di falde idriche (art. 17);
- vulnerabilità media degli acquiferi (art. 17);
- corridoio di fattibilità per adeguamento della viabilità esistente (artt. 32-34);
- percorso cidabile di progetto (art. 36);
- fascia di rispetto ferroviaria, pari a 30 m calcolati a partire dal binario più esterno (art. 39);
- tutela della struttura centuriata (art. 95).

Si prescrive il rispetto delle norme di tutela del PSC in fase progettuale.

Prescrizioni urbanistiche di POC

- Trasferimento di diritti edificatori assegnati dal POC all'ambito 46 AD e aree limitrofe nel centro del capoluogo, al fine di pervenire alla realizzazione e cessione all'Amministrazione del parcheggio pubblico previsto nel centro del Capoluogo.
- Viabilità:
 - assetto della viabilità idoneo a preservare per via del Cantastorie un assetto compatibile con un suo futuro utilizzo quale itinerario di circonvallazione;

- entro l'ambito è prevista la realizzazione a parziale carico dei soggetti attuatori dell'innesto a rotatoria sulla via Emilia, in grado di mettere in sicurezza sia il nodo di innesto che un ampio tratto della traversa urbana della frazione;
- concorso alla realizzazione del collegamento ciclabile protetto interno alla frazione.
- Migliorare gli standard funzionali e ambientali del centro frazionale.
- Realizzare gli interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia (sub 1) e alla ferrovia (sub 2).

Prescrizioni urbanistiche di PSC

- Non è ammessa la monetizzazione degli standard.
- Edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito.

Limiti e condizioni di sostenibilità definiti dalla ValSAT di POC

- Accessibilità e mobilità:
 - gli innesti non devono gravare direttamente sull'Emilia, pertanto la realizzazione di una rotatoria di innesto sulla via Emilia rappresenta un elemento essenziale;
 - vanno curati i percorsi pedonali verso le fermate del trasporto pubblico e va completata la connessione ciclabile verso la frazione di Gaggio;
 - via del Cantastorie deve mantenere, in previsione del suo utilizzo quale parte del percorso di distribuzione interna previsto dal PSC, un livello di efficienza ragionevole, adeguato ad un rango sì locale ma non di mero accesso ai lotti.
- Clima acustico:
 - la relazione di clima acustico da allegare al PUA dovrà determinare le dimensioni geometriche del prolungamento della barriera acustica da realizzare verso ovest, in adiacenza alla linea ferroviaria.
- Geologia, geotecnica, idrogeologia e sismica
 - possibile interferenza tra edificati e falda superiore "sospesa", pertanto andrà posta particolare attenzione per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata;
 - non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C;
 - l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili;
 - non essendo presenti strati sabbiosi in falda, di spessore significativo nei primi 15 m di terreno, non sussistono le condizioni litologiche per l'innescio di fenomeni di liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche;
 - la progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14/01/2008.

Pareri da acquisire

In relazione a quanto sopra illustrato, preliminarmente all'approvazione del PUA, l'ufficio scrivente dovrà acquisire i pareri e le valutazioni di competenza dei seguenti Enti:

- Provincia di Modena;
- ARPAE;
- AUSL;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio;
- Consorzio della Bonifica Burana;
- HERA / INRETE;
- e-distribuzione;

- Citelum;
- TIM;
- Servizio comunale Manutenzioni del Territorio (parere preventivo per abbattimento quercia);
- RFI - Direzione Territoriale Produzione Bologna - S. O. Ingegneria e Tecnologie (parere preventivo per installazione di barriera fonoassorbente).

Verifica parametri urbanistico - edilizi

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

PARAMETRI URBANISTICO / EDILIZI (sub 2)	POC / RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (STER)	13.235 mq (Catasto)	13.235 mq
Superficie Complessiva (SC)	3.474,9 mq ¹	3.222 mq (verificato)
Usi ammessi	U.1 - residenza	U.1 - residenza (verificato)
Numero alloggi	--	26 U.I.
Altezza massima	--	n.2 piani + sottotetto 7,50 m
DOTAZIONI PUBBLICHE		
Parcheggi pubblici (P1)	20 mq/100 mq di SC ² e 1 p.a./U.I. 562 mq → 26 p.a. (art. 5.5.16 e 5.5.11 RUE)	665 mq 26 p.a. (verificato)
Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)	65 mq/100 mq di SC ² di cui 10 mq/100 mq di SC per P2 1.827 mq di U di cui 281 mq → 12 p.a. P2 (art. 5.5.16 RUE)	Verde: 1.546 mq ³ (verificato) P2: 323 mq 12 p.a. (verificato)
Verde pubblico (sub 1)	--	1.442 mq
Viabilità pubblica	--	160 mq
Aree di cessione	--	1.148 mq
Aree di proprietà comunale di cui:	--	2.988 mq
• verde pubblico (sub 2)	--	1.546 mq
• verde pubblico (sub 1)	--	1.442 mq

¹ Il POC attribuisce alla società Nuova Immobiliare srl 2.049 mq di SC ed alla società Immobiliare Case Nuove srl 624 mq di SC, per un totale di SC = 2.673 mq; con delibera di Consiglio Comunale n° 97 del 25/05/2017 è stato introdotto un coefficiente correttivo incrementale pari al + 30%.

² Ai sensi dell'art. 5.5.16 co. 5 delle norme di RUE «Nei casi in cui la dotazione pubblica sia 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».

³ Dotazione assoluta come da art. 37 della Convenzione preliminare Rep. 6/2014.

Superficie Fondiaria (SF) di cui:	--	9.099 mq
• lotti fondiari	--	7.941 mq
• viabilità privata	--	1.158 mq
Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	P3: - alloggi SC > 100 mq: n. 2 p.a. per U.I. - 1mq di p.a. /10mc di SC → 60 p.a. di cui in autorimessa: - n. 1 p.a. per U.I. fino a 150 mq di SC; - n. 2 p.a. per U.I. oltre 150 mq di SC; P4: - non previsti per fabbricati < 12 alloggi (art. 5.5.12/14 RUE)	P3: <i>(da verificarsi in sede di progetto esecutivo - NTA art. 6)</i> P4: <i>(non dovuti)</i>
Parcheggi per disabili	n.1 p.a. ogni 50 o frazione (art. 8.2.3 DM n.236/89)	1 p.a. (P1-P2) (verificato)
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	n.1 posto bici/moto ogni 15 p.a. (art. 5.5.11 co.16 RUE)	n. 6 (verificato)
Distanza confini proprietà (D1)	5 m e IVL 0,5 (art. 6.1.4 co.3 RUE)	5 m (verificato - IVL da verificarsi in sede di progetto esecutivo)
Distanza da confine di zona (D2)	5 m e IVL 0,5 (art. 6.1.4 co. 4 RUE)	5 m (verificato - IVL da verificarsi in sede di progetto esecutivo)
Distanza tra edifici/distacco (De)	non previsto (art. 6.1.4 co. 14 RUE)	NTA art. 7
Alberature parcheggi P1 e P2	1albero/5 p.a. se semplice schiera 1albero/8 p.a. se schiera contrapposta → 38 p.a./5= 8 alberi (art. 5.5.11 RUE)	8 alberi (verificato)
Sistemazione aree verdi pertinenziali	1albero/195 mq di Sc → 4 alberi 2/3 arbusti/104 mq di Sc → 15-22 arbusti (art. 4.3.1 co. 23 RUE)	<i>(da verificarsi in sede di progetto esecutivo)</i>
Indice di permeabilità (IPF=SP/SF)	> 0,125 mq/mq per NC (art. 4.3.1 co. 19 RUE)	<i>(da verificarsi in sede di progetto esecutivo)</i>
Indice di copertura (IC=SCO/SF)	≤ 50% per NC (art.4.3.1 co. 18 RUE)	<i>(da verificarsi in sede di progetto esecutivo)</i>

Parametri dimensionali dotazioni pubbliche

DOTAZIONI PUBBLICHE	Superfici minime [mq]	Superfici in progetto [mq]
P1	562	665
P2	281	323
Parcheggi (P1+P2)	843	988
Verde	1.546	1.546
Viabilità	--	160

AREE DI CESSIONE	1.148
DOTAZIONI ASSOLTE SU AREE PUBBLICHE (art. 37 della Convenzione preliminare Rep. 6/2014)	1.546

Dotazione ERS

Il PSC prevede una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito.

Al riguardo il POC nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana, al Capitolo 2.5 "Offerta di Edilizia Residenziale Sociale", prevede che la quota di ERS da prevedersi nel sub 2 dell'ambito 104 AN (20% di 2.673 mq di SC ad uso residenziale) sia assolta con diritti edificatori residenziali di proprietà comunale, pari a 534,60 mq.

In forza degli impegni assunti con la sottoscrizione delle Convenzioni urbanistiche preliminari, il Comune di Castelfranco Emilia è entrato in possesso delle seguenti aree sulle quali è possibile realizzare gli interventi ERS, ammontanti complessivamente a circa 14.500 mq di Superficie Fondiaria:

- Fg. 109 Mapp. 666 e 756 – Piumazzo – ambito 73 AN;
- Fg. 102 Mapp. 321 e 328 – Piumazzo – ambito 74 AN;
- Fg. 59 Mapp. 668 – Manzolino – ambito 84 AN.

Il Comune di Castelfranco Emilia è in condizioni pertanto di attivare la realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista per sub 2 dell'ambito 104 AN, pari a 534,60 mq, incrementabili con coefficiente correttivo incrementale pari al + 30%, ai sensi delle delibera di Consiglio Comunale n° 97 del 25/05/2017.

Elaborati progettuali

Si è verificato che gli elaborati prodotti risultano adeguati a descrivere la proposta progettuale, con le precisazioni di seguito specificate:

- **Tavola e scheda dei vincoli**

I contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. n. 20/2000 sono recepiti rispettivamente:

- TAV. 01 - Inquadramento e vincoli;
- Relazione tecnica illustrativa - art. 16.

- **Schema di convenzione**

Si precisa che le modifiche introdotte allo Schema di Convenzione rispetto allo Schema tipo sono state proposte al fine di adeguare il testo a sopravvenute modifiche di legge e, pertanto, la Convenzione di PUA risulta coerente con lo Schema tipo allegato al vigente *Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione*.

- **Costi stimati delle opere di urbanizzazione primaria**

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria, ammontante complessivamente ad € 178.269,00 (comprensivi di oneri per la sicurezza, spese tecniche ed IVA), è descritta all'art. 18 della Relazione tecnica illustrativa.

- **Norme tecniche di attuazione**

All'art. 7 ELEMENTI PRESCRITTIVI dovrà essere precisato che il Piano attuativo non ammette deroghe alle distanze tra fabbricati. Pertanto il capoverso "Per quanto riguarda le distanze e visuali libere, si applicano il Decreto Ministeriale 02 Aprile 1968 n. 1444, con particolare riferimento all'art.9, limiti di distanza tra i fabbricati, e l'art. 6.1.4 DISTANZE e VISUALE LIBERA del R.U.E. con particolare riferimento

ai commi 3, 5, 13 e 14.” dovrà essere sostituito come segue: “Per quanto riguarda le distanze e visuali libere, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto Ministeriale 02 Aprile 1968 n. 1444 - art. 9, co. 1, p.ti 2 e 3 - e dal Regolamento Urbanistico Edilizio - art. 6.1.4 ‘Distanze e visuale libera’; in nessun caso è ammesso il ricorso alle deroghe di cui all’art. 9 co. 3 del medesimo D.M. n. 1444/1968.”

Conclusioni istruttorie

Vista la documentazione complessivamente costituente il progetto urbanistico del PUA di iniziativa privata denominato “Ca’ Vazzona”, si ritiene che il Piano possa essere depositato, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

Castelfranco Emilia, lì 14/10/2020

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.

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