



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO RIGENERAZIONE
URBANA E POLITICHE PER LA CASA, GREEN CITY E SVILUPPO
SOSTENIBILE

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. 12684/2022

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Residenziale Nord Est - Piumazzo”

- ambito 74 AN -

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: **Arch. Lisa RINALDI** - Tel. 059/959322 - Email: rinaldi.lisa@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. 65 del 04.04.2019 il sig. Anselmo ALDROVANDI, in qualità di proprietario dell'area oggetto di intervento, è stato autorizzato alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Residenziale Nord Est Piumazzo – ambito AN 74" relativo all'ambito AN 74.

L'area oggetto di richiesta di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo è collocata a Nord-Est del centro di Piumazzo e coincide con l'ambito per nuovi insediamenti residenziali AN 74, inserito nel Piano Operativo Comunale - POC n. 2 - approvato con deliberazione C.C. n. 59 del 28.03.2014 e ss.mm.ii., la cui scheda normativa ammette l'attuazione tramite Piano attuativo di iniziativa privata.

L'ambito inserito nel POC ha una superficie di circa 22.765 mq., dei quali una quota pari a circa 17.550 mq è di proprietà del sig. Anselmo ALDROVANDI, mentre i restanti 5.215 mq sono di proprietà comunale.

Le aree di proprietà del sig. Anselmo Aldrovandi oggetto del PUA sono catastalmente identificate al Catasto Terreni al Foglio 102 Mappali 95, 320 parte, 322, 324 parte, 326 parte, 327 e 329, mentre le aree di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia sono catastalmente identificate al Catasto Terreni al Foglio 102 Mappali 175 parte, 321 e 328 (così come da figura 2).

Figura 1 - Stralcio della scheda grafica d'ambito della variante 2 al POC



Figura 2 – Stralcio di mappa catastale – in giallo i mappali di proprietà comunale, in verde i mappali di proprietà privata



In data 06.05.2019 assunta al prot. n. 18324/2019 del 07.05.2019 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico. La richiesta di approvazione è sottoscritta dal proprietario richiamato in premessa.

Con nota prot. n. 2180 del 17.01.2020 l'ufficio scrivente ha quindi trasmesso la comunicazione di verifica documentale preliminare, alla quale è stata allegata la relazione istruttoria preliminare del PUA, prot. n. 2177 del 17.01.2020, da cui si evince che non è stata presentata tutta la documentazione prevista dall'art. 7.13.3, comma 12, del RUE. Pertanto, non è stato possibile procedere con l'istruttoria del piano stesso. A

tal proposito, è stato fatto invito al tecnico incaricato d'integrare gli elaborati per consentire l'espletamento dell'istruttoria preliminare al deposito del piano, anche in relazione ai termini perentori fissati dalla L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, recante la nuova "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

In data 03.04.2020 l'arch. Ilaria Gasperini, in qualità di professionista incaricato, ha presentato una proposta progettuale aggiornata, assunta agli atti ai prot. 11824/2020 e 11828/2020.

La documentazione tecnica del PUA, redatta dall'arch. Ilaria Gasperini, risulta così costituita:

PROGETTO URBANISTICO

Elaborati Documentali

All. 01	Modello "Richiesta di approvazione PUA"	Prot. 11824/2020
All. 02	Elenco documentazione presentata	Prot. 11824/2020
All. 03	Procura speciale per la presentazione telematica e carte d'identità	Prot. 11824/2020
All. 04	Documentazione catastale (mappa e visure)	Prot. 11824/2020
All. 05	Documentazione fotografica dell'area d'intervento	Prot. 11824/2020
All. 06	Relazione tecnica e illustrativa di PUA, con verifica standard, dotazioni, SC, ecc.	Prot. 11824/2020
All. 07	Norme Tecniche di Attuazione di PUA	Prot. 11824/2020
All. 08	Schema di convenzione urbanistica	Prot. 11824/2020
All. 09	Relazione geologica e analisi geotecnica – microzonazione sismica di base	Prot. 11824/2020
All. 10	Relazione clima ed impatto acustico	Prot. 11828/2020
All. 11	Relazione sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (ai sensi della L.R. 26/2004)	Prot. 11828/2020
All. 12	Studio idraulico di dettaglio, invarianza idraulica e contestualizzazione PGRA	Prot. 11828/2020
All. 13	Dichiarazione di non assoggettabilità al rapporto preliminare VAS	Prot. 11828/2020
All. 14	Computo Metrico Estimativo di massima Opere di Urbanizzazione (edili ed impiantistiche)	Prot. 11828/2020

Elaborati Grafici

Tav. 01	Inquadramento dell'intervento	Prot. 11824/2020
Tav. 02	Elementi di vincolo e tutela	Prot. 11824/2020
Tav. 03	Rilievo plano-altimetrico (confini, verde, costruzioni e manufatti, reti, viabilità)	Prot. 11824/2020
Tav. 04	Planivolumetrico	Prot. 11824/2020
Tav. 05	Planimetria generale quotata e massimo ingombro	Prot. 11824/2020
Tav. 06	Standard urbanistici, rappresentazione e verifica rispetto	Prot. 11824/2020
Tav. 07	Schema delle aree di cessione	Prot. 11824/2020
Tav. 08	Schema degli stralci funzionali d'attuazione	Prot. 11824/2020

Tav. 09 Schema tipologie edilizie – piante scala 1:200 e calcolo della SC Prot. 11824/2020

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progetto delle aree di cessione e nuova rotatoria stradale

Tav. 01.u Progetto preliminare pacchetti stradali e parcheggi di cessione: sezioni e particolari Prot. 11828/2020

Tav. 02.u Rotatoria: planimetria di progetto quotata Prot. 11828/2020

Tav. 03.u Rotatoria: planimetria segnaletica stradale Prot. 11828/2020

Tav. 04.u Rotatoria: sezione stradale Prot. 11828/2020

Progetto delle reti tecnologiche

Tav. 05.u Reti fognarie acque bianche e acque nere: planimetria Prot. 11828/2020

Tav. 06.u Reti fognarie acque bianche e acque nere: particolari tipologici Prot. 11828/2020

Tav. 07.u Reti gas metano e adduzione idrica: planimetria Prot. 11828/2020

Tav. 08u. Reti gas metano e adduzione idrica: particolari tipologici Prot. 11828/2020

Tav. 09.u Rete illuminazione pubblica: planimetria e particolari tipologici Prot. 11828/2020

Tav. 10.u Rete energia elettrica e rete telefonica e dati: planimetria e particolari tipologici Prot. 11828/2020

Progetto delle aree di cessione e nuova rotatoria stradale

REL. RF Relazione specialistica illustrativa progetto reti fognarie bianche e nere Prot. 11828/2020

REL. ACQ Relazione specialistica illustrativa progetto rete acquedotto Prot. 11828/2020

REL. GAS Relazione specialistica illustrativa progetto rete adduzione gas metano Prot. 11828/2020

REL. IP Relazione specialistica illustrativa progetto rete illuminazione pubblica Prot. 11828/2020

REL. EE Relazione specialistica illustrativa progetto reti Energia Elettrica ENEL e Telecom Prot. 11828/2020

Vincoli e Tutele – Prescrizioni urbanistiche

Vincoli e Tutele

- Aree a vulnerabilità alta dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità elevata dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Aree di ricarica della falda - settori di tipo B - art. 17 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale definita in riferimento al territorio urbanizzato - art. 32, 33 e 34 delle norme di PSC.

Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC

- Migliorare gli standard funzionali e ambientali degli ambiti consolidati del centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e delle viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate.
- Realizzare il tratto di strada per il collegamento di via Piumazzo con via Rismondo indicato in PSC in alternativa al percorso attuale.

- Realizzare parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a Sud dell'abitato.
- Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario.
- Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.

Prescrizioni urbanistiche

- L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, pertanto dovranno essere adottate misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art. 44A del PTCP.
- Nella progettazione delle aree verdi dovranno essere applicate modalità d'intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.

Condizioni di sostenibilità di POC

- Risorsa idrica: si richiamano le disposizioni dell'art. 17 delle Norme del POC relative all'applicazione delle prescrizioni dell'art. 13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.
- Approvvigionamento ed utilizzo energetico: si richiamano le disposizioni dell'art. 18 c. 1 delle Norme del POC relative all'applicazione delle direttive dell'art. 83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.
- Permeabilità: devono essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.

Vulnerabilità delle risorse

- L'area è compresa entro le "zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art. 17 delle Norme del PSC e art. 12 A del PTCP, c. 1 lett. a, c. 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: "nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA".
- L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B", e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art. 12A del PTCP, recepite all'art. 17 c. 2, 3 e 5 delle Norme della seconda Variante al POC.

Sistema fognario - depurativo

- Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art. 17 c. delle Norme del POC.
- L'attuazione dell'intervento, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo). si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di

Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P.

- L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario.
- In ogni caso è richiesto il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.

Aspetti acustici e di qualità dell'aria

- Al fine di minimizzare l'emissione sonora prodotta dalla struttura commerciale, la progettazione dovrà curare il posizionamento degli impianti e la possibilità di operare le eventuali mitigazioni.
- La zona scarico merci dovrebbe essere allocata lontano dalle abitazioni.
- La valutazione di clima acustico dovrà verificare la distanza minima da via Piumazzo, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione di impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.

Accessibilità e mobilità

- In considerazione del fatto che l'ambito si attesta su una viabilità secondaria, deve essere adeguatamente sviluppata la corretta progettazione degli innesti e devono essere definiti e realizzati interventi di trattamento delle sedi stradali per la moderazione della viabilità di recapito.
- Il POC prevedeva che il tratto di nuova viabilità dell'ambito dovesse essere pensato quale elemento di possibile futuro percorso di circonvallazione. La mancata attuazione di numerose previsioni insediative relative ad alcune zone a Nord di Piumazzo rende questa ipotesi non più strettamente necessaria, tuttavia il progetto non preclude un futuro collegamento con la via Filzi-via Rismondo.

Controllo formale della documentazione

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

- gli elaborati "*Tav.02.u - Rotatoria: planimetria di progetto quotata*" e "*Tav.04.u - Rotatoria: sezione stradale*" risultano firmati unicamente dall'arch. Fabrizio Zanella, tecnico incaricato alla progettazione preliminare della rotatoria stradale, e non controfirmati dall'arch. Ilaria Gasperini, progettista architettonico del PUA e procuratore speciale generale;

pertanto, tale documentazione dovrà essere opportunamente integrata.

La documentazione di progetto presentata risulta completa ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE.

Ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, art. 25, dovrà inoltre essere prodotta la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito

Valutazione dello schema di assetto urbanistico

Il progetto prevede la realizzazione di una rotatoria sulla strada comunale via Piumazzo che, oltre a garantire un accesso sicuro al comparto, contribuirà a meglio regolamentare il traffico veicolare della

frazione. Il nuovo innesto si colloca in corrispondenza di un parcheggio pubblico esistente, conservando i posti auto di tipo P1.

La viabilità di comparto in progetto ha origine da Sud, innestandosi su via Piumazzo per mezzo del braccio Nord della nuova rotatoria, e si sviluppa con andamento a semicurva in direzione Est-Ovest verso via Rismondo. Tale assetto consentirà di adempiere alla prescrizione contenuta all'interno della scheda di POC, che prevede di considerare l'evenienza di trasformare il tratto di nuova viabilità quale elemento di futuro possibile percorso di circonvallazione mediante collegamento a via Rismondo, alleggerendo il transito nelle aree centrali della frazione. Tale collegamento interessa sia la viabilità automobilistica, sia quella ciclabile; per quest'ultima la previsione è quella di innestarsi sulla ciclabile esistente che raggiunge il cimitero a Nord del comparto, oltre che al sistema ciclabile già presente negli ambiti limitrofi.

L'asse viario principale di nuova progettazione si sviluppa tra spazi di parcheggio pubblici (P1+P2). A Nord dello stesso è prevista la viabilità pedonale, avente andamento parallelo all'asse stesso, così come quella di penetrazione ai lotti residenziali e commerciale in progetto, la quale si sviluppa ortogonalmente; a Sud, in adiacenza agli edifici residenziali esistenti, trova collocazione la viabilità ciclabile alberata e il verde pubblico piantumato e attrezzato, entrambi in continuità con le preesistenze degli ambiti contigui.

La distribuzione dell'edificato in progetto è ipotizzata con tipologie aventi diversa connotazione architettonica. A Nord-Ovest, sul retro delle palazzine residenziali esistenti, sono previste tipologie a maggior densità abitativa, costituite da piccoli edifici condominiali con altezze fino a 3 piani fuori terra. In questa zona è prevista la collocazione della quota di ERS dovuta. A Nord-Est, in prossimità della zona prettamente rurale, sono previste tipologie a minor densità abitativa, costituite da villette singole, binate o in gruppi trifamiliari con altezze di 2 piani fuori terra. Gli edifici saranno realizzati adottando volumetrie nel rispetto di quelle presenti nei comparti contigui. A Sud- Est, in corrispondenza della nuova rotatoria, è previsto il lotto a destinazione commerciale sul quale è proposto un unico edificio posto in posizione di massima visibilità da via Piumazzo, scelta che comporta un alleggerimento sul comparto in termini di transito e traffico.

Preliminarmente alla verifica di dettaglio dei parametri urbanistico - edilizi, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni circa l'impostazione complessiva della soluzione progettuale proposta.

Considerando che nel comparto è presente un lotto a vocazione commerciale e viste l'ubicazione e il dimensionamento delle piazzole RSU, sia esistente sia in progetto, si ravvisa la necessità di esaminare un posizionamento più funzionale della piazzola in progetto, nonché una valutazione dimensionale della stessa ai sensi dell'art. 5.2.3, co. 3, del RUE, in modo tale da garantire un buon livello di decoro urbano. Si ritiene quindi necessario prevedere l'ubicazione della piazzola RSU in prossimità del lotto commerciale al posto dei primi parcheggi pubblici adiacenti al verde pubblico attrezzato, con reperimento degli stessi nell'attuale sede della piazzola in progetto, dimensionandola congruamente al rapporto delle famiglie insediabili e comunque di concordare la soluzione progettuale più opportuna con il Responsabile del competente Settore comunale e con l'Ente competente in materia.

Per ottimizzare al meglio la disposizione del verde pubblico attrezzato, si chiede di sviluppare il percorso ciclabile predisponendo tra lo stesso e i parcheggi una fascia di rispetto di larghezza consona alla messa in dimora di specie arboree e arbustive aventi scopo di mitigazione e di ombreggiamento, sia per il percorso ciclabile sia per le aree di sosta.

Tra le aree destinate a parcheggi pubblici di tipo P1 e P2 non sono stati individuati spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli, così come previsto dall'art. 5.5.11, co. 16 del RUE, da reperirsi preferibilmente in prossimità del verde pubblico attrezzato.

Verifica parametri urbanistico - edilizi

Al fine di riassumere i parametri urbanistico-edilizi condizionanti il PUA e verificare il rispetto delle prescrizioni discendenti da PSC, POC e RUE vigenti, si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei dati di progetto.

Parametri urbanistico/edilizi	PSC/POC/RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (STER) dato catastale	27.014 mq <i>(scheda di PSC)</i> 22.660 mq <i>(scheda di POC)</i>	22.660 mq <i>(dato catastale)</i> 22.765 mq <i>(rilievo)</i>
Indice di utilizzazione territoriale (IT)	--	--
Superficie complessiva (SC)	4.500 mq di cui: 4.000 mq di SC residenziale 500 mq di SC commerciale	4.500 mq di cui: 4.000 mq di SC residenziale 500 mq di SC commerciale
Funzioni / usi ammessi	Residenziale - direzionale/ commerciale/ terziario <i>(scheda di PSC)</i> Residenziale - commerciale <i>(scheda di POC)</i>	U.1 – residenza usi complementari: U.4.1-U.7-U.16 <i>Per U.16 specificare quali sono le sottocategorie ammesse</i> <i>Eliminare U.11-U.13-U.22-U.28 (non conformi)</i>
Parcheggi pubblici (P1)	<u>Uso U.1</u> 20 mq/100 mq di SC* → 743 mq min. 1 P.A./U.I. > mq 38 di SC <u>Usi U.4.1-U.7-U.16.1-U.16.2</u> 40 mq/100 mq di SC* → mq 200 P1 totali 943 mq → 38÷75 p.a. <i>(RUE artt. 5.5.16, co. 7, e 5.5.11)</i> <i>SC* depurata dalla quota costituita dai parcheggi pertinenziali (art. 5.5.16, co. 5 RUE)</i>	<u>Uso U.1</u> P1 753 mq → n. 43 p.a. <u>Usi U.4.1-U.7-U.16.1-U.16.2</u> P1 200 mq → n. 16 p.a. 953 mq n. 59 p.a. <i>(verificato)</i>
Parcheggi pubblici (P2)	<u>Uso U.1</u> 10 mq/100 mq di SC → mq 371,5 <u>Usi U.4.1-U.16.1-U.16.2</u> 10 mq/100 mq di SC → mq 50 P2 totali 421,5 mq → 17÷34 p.a. <i>(RUE art.5.5.16, co. 15)</i>	423 mq n. 33 p.a. <i>(verificato)</i>

Verde pubblico (V)	<u>Uso U.1</u> 65 mq/100 mq di SC → mq 2.600 <u>Usi U.4.1-U.7-U.16.1-U.16.2</u> 60 mq/100 mq di SC → mq 300 Aree U totali 2.900 mq <i>(RUE art.5.5.16, co. 7)</i>	Verde pubblico mq 2.490 Pista ciclabile mq 490 Tot. 2.980 mq <i>(verificato)</i>
Viabilità pubblica	--	in comparto mq 2.664 extra comparto mq 970 Tot. 3.634 mq
Aree di cessione	--	4.450 mq
Superficie fondiaria (Sf)	--	15.745,00 mq (di cui 2.645 mq di proprietà comunale)
Indice di utilizzazione fondiaria (If)	--	lotto 1: 0,19 mq/mq lotti 2-3-4-5-6: 0,28 mq/mq lotto 7: 0,41 mq/mq If medio: 0,29 mq/mq
Indice di permeabilità (Ip =Sp/Sf)	> 30% ST → mq 6.798 <i>(RUE art. 5.6.3, co. 2 RUE)</i>	Non verificabile Indicare all'art. 9 delle NTA il rispetto della norma di RUE
Lotti fondiari	--	n. 7
Unità abitative max	--	Ipotizzate 38 U.I., di cui: - 27 U.I. Privato - 11 U.I. Comune <i>verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)</i>
Tipologie edilizie	--	lotto 1: edificio commerciale lotti 2-3: 14 villette bifamiliari lotto 4: 6 villette trifamiliari lotto 5: 1 villetta unifamiliare lotto 6: palazzina ERS (6 U.I.) lotto 7: proprietà comunale
Altezza (H) max	--	villette: 2 piani f.t. + sottotetto palazzina: 3 piani f.t. + sottotetto
Distanza da confini proprietà (D1)	> 5 m v > 0,5 <i>(art. 6.1.4 co. 3 RUE)</i>	> 5 m <i>(verificato)</i> v > 0,5 <i>verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)</i>

Distanza da confine di zona (D2)	> 5 m l _{vl} > 0,5 (art. 6.1.4 co. 4 RUE)	> 5 m (verificato) l _{vl} > 0,5 verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Distanza tra edifici/distacco (De)	> 10 m > H edificio più alto (art. 6.1.4 co. 5 RUE)	> 10 m (verificato) in sede di progettazione esecutiva (PdC) dovrà verificarsi il rispetto della distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri in presenza di pareti finestrate
Parcheggi pertinenziali: – P3 (di uso riservato) – P4 (di uso comune)	P3 <u>Uso U.1</u> – 1,5 p.a. per U.I. < 100 mq di SC – 2 p.a. per U.I. > 100 mq di SC – 1 mq/10mc di SC <u>Usi U.4.1- U.16</u> 25 mq/100 mq di SC <u>Uso U.7</u> 4 p.a./ 100 mq di SC P4 <u>Uso U.1</u> non dovuti per fabbricati con non più di 12 alloggi <u>Usi U.4.1- U.16</u> 50% dei P3 <u>Uso U.7</u> 100% dei P3 (RUE artt. 5.5.12 e 5.5.14)	verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC) per l'uso U.1 non sono previsti edifici con più di 12 alloggi
Parcheggi riservati a disabili	1 p.a. ogni 50 o frazione P1 → 2 p.a. P2 → 1 p.a. (art.8.2.3 DM n.236/89)	P1 → 2 p.a. P2 → 1 p.a. (verificato)
Posti bici e motocicli	1 posto bici-moto/15 p.a. → 7 posti bici-moto (RUE art. 5.5.11, co. 16)	(non verificato)
Alberature parcheggi P1 e P2	1 albero / 5 p.a. schiera semplice 1 albero / 8 p.a. schiera doppia (RUE art. 5.5.11, co. 13)	verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)

Densità arborea/arbustive delle aree verdi pertinenziali	A = 1 albero/100 mq di SC Ar = 4-5 arbusti/100 mq di SC	<i>verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)</i>
Quota di edilizia residenziale sociale (ERS)	20% di SC → mq 581,80 (<i>scheda di POC</i>)	599 mq (verificato)

Dotazione ERS

PSC e POC prevedono quote di edilizia residenziale sociale (ERS) da realizzarsi nell'ambito in esame. Tale quota minima, così come da convenzione preliminare al POC (Repertorio n. 4 del 29.01.2014), è pari al 20% della SC spettante al privato; nel caso specifico tale quota minima risulta essere di mq 581,80.

Controllo di conformità degli elaborati di Piano

Ferme restando le considerazioni inerenti il necessario perfezionamento dell'assetto urbanistico complessivo del Piano sopra illustrate, si segnalano le seguenti integrazioni e/o modifiche da apportare, al fine di meglio definire il progetto:

- nei frontespizi degli elaborati documentali è presente l'indicazione di un mappale (160 parte) che di fatto non è compreso nel perimetro del sub-ambito inserito nel POC, così come individuato nell'elaborato "*B schede grafiche*" di POC relative all'ambito AN 74, oggetto d'intervento;
- non è stata rappresentata in alcun elaborato presentato la segnaletica orizzontale e verticale relativa alla viabilità interna del comparto. Pertanto, se ne richiede l'integrazione.
- All. 06 - Relazione Tecnica e illustrativa di PUA
 - a pag. 3, nella tabella di cui al punto "*1) Ubicazione e contesto territoriale*", esistono delle incongruenze nella sezione relativa ai dati catastali delle aree in comparto. Tra i mappali indicati di proprietà del sig. Anselmo Aldrovandi sono riportati anche i due mappali (321 e 328) che lo stesso ha già ceduto al Comune di Castelfranco Emilia, in adempimento degli obblighi di cui alla convenzione preliminare al POC, sottoscritta dalle parti in data 29.01.2014 (Repertorio n. 4). Siano altresì verificate le superfici catastali indicate nella medesima tabella, sia per i mappali di proprietà del sig. Aldrovandi (mq 17.368) sia di proprietà comunale (mq 5.022);
 - a pag. 5, nel paragrafo riguardante il POC di cui al punto "*2.1) Strumenti Urbanistici Vigenti*", è errata la data indicata relativamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica preliminare tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori (21.04.2014, anziché 29.04.2014);
 - alla luce di quanto dichiarato a pag. 5, punto "*2.2) Autorizzazione alla formazione di PUA*", e più precisamente in merito all'affermazione del "venir meno della necessità di intervento sul canale Finaletto", si precisa che dall'istruttoria tecnica con proposta di provvedimento citata, prot. n. 13342 del 03.04.2019, si evince che l'intervento sul canale è comunque necessario, ma che dovranno essere concordate con gli Uffici Tecnici Comunali e gli Enti competenti le opportune soluzioni progettuali alternative alla deviazione, attualmente non realizzabile;
 - a pag. 14, nel paragrafo riguardante la quota di ERS da realizzare, è presente una incongruenza relativa alla superficie complessiva sulla quale calcolare il 20% di tale quota (mq 2.902, anziché mq 2.909);
 - a pag. 15, nella tabella di cui al punto "*4) Parametri urbanistici del piano*" sono presenti delle incongruenze circa i parametri richiesti dalla normativa vigente e quindi è necessario rivedere e correggere tali dati. In particolare si chiede di verificare quanto segue:

- il valore della superficie complessiva ad uso residenziale indicato nella tabella “*Parametri edificatori*”, sia da normativa sia di progetto (4.500 mq) non corrisponde a quella desumibile dai diritti edificatori assegnati dalla scheda di POC (4.000 mq);
- il valore della dotazione minima per verde pubblico o altre attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata indicato nella tabella “*Urbanizzazioni – strade e verde*”, relativo alla quota residenziale (2.700 mq) non corrisponde a quella riportata nella scheda di POC (2.600 mq);
- sia completata la disposizione normativa indicata nella tabella “*Urbanizzazioni – posti auto pubblici e privati*”, relativa ai parametri quantitativi previsti come dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli usi (art. 5.5.14, co. 6, RUE);
- il valore dell’indice di permeabilità I_p indicato nella tabella “*Parametri ecologici*”, che coincide con quello previsto all’interno degli ambiti urbani consolidati, ai sensi dell’art. 4.3.1, co. 19, RUE (I_p non inferiore a 0,125 mq/mq), non corrisponde con quello previsto dall’art. 5.6.3, co. 2, del RUE (I_p pari ad almeno il 30% della ST), da utilizzare nelle aree di territorio comunale ricadenti nelle aree di vulnerabilità (media – alta – elevata) dell’acquifero, ricomprese nei settori di ricarica di tipo B e D delle falde acquifere, così come individuate dal PSC nella tavola 1 (art. 17 delle norme di PSC) in aggiunta alle disposizioni di tutela fissate dal PTCP;
- il valore della dotazione di verde pubblico indicato nella tabella “*Parametri ecologici*”, sia da normativa sia di progetto (11,8 alberi => minimo 12 alberi), è stato calcolato solo in funzione dei parcheggi pubblici di tipo P1 e non dal valore ottenuto dalla somma di tutti i parcheggi pubblici (P1+P2);
- la disposizione normativa indicata nella tabella “*Parametri ecologici*”, relativa ai parametri quantitativi previsti come dotazione minima di verde privato riguardante il numero di arbusti (2-3 arbusti/100 mq di SC) non corrisponde con quella prevista dall’art. 5.6.2, co. 6, RUE (4-5 arbusti/100 mq di SC).

• All. 07 - Norme Tecniche di Attuazione di PUA

Per garantire un’opportuna uniformità applicativa, le norme di Piano dovranno essere strutturate sulla base dello schema tipo allegato alla presente relazione.

Di seguito si formulano inoltre alcune indicazioni puntuali per il loro perfezionamento:

- a pag. 3, art. 1, co. 6, le tavole indicate per la verifica delle dotazioni territoriali di standard urbanistici (“Tav. 05 - Standard” e “Tav. 05 - Aree di cessione”) non corrispondono agli elaborati effettivamente presentati (“Tav. 06 – Standard urbanistici” e “Tav. 07 – Aree di cessione pubblica”);
- a pag. 5, art. 4, co. 1, la citata Delibera di variante al POC 2, n. 82 del 25.10.2018, è una Delibera di Consiglio Comunale e non di Giunta;
- analogamente a quanto già scritto in premessa di questo capitolo, a pag. 5, art. 4, co. 2, viene incluso tra le particelle costituenti il comparto il mappale 160 (parte), che di fatto non è ricompreso all’interno del perimetro dell’ambito oggetto di PUA, così come definito da PSC e POC;
- a pag. 5, art. 6, co. 1, l’articolo di riferimento di validità ed efficacia del PUA è l’art. 5 e non l’art. 6 (relativo a scadenza e varianti al PUA);
- a pag. 6, art. 6, co. 4, l’articolo di riferimento per i possibili spostamento di passi e accessi carrai ai lotti è l’art. 13 (aree destinate alla viabilità) e non l’art. 12 (aree destinate al verde pubblico);
- a pag. 6, art. 7, co. 1, siano aggiornati i riferimenti normativi indicati a proposito della legge regionale vigente in materia edilizia;
- a pag. 7, art. 8, co. 1, l’articolo di riferimento per la definizione dei parametri urbanistici è l’art. 9 (parametri urbanisti ed edilizi) e non l’art. 8 (elementi prescrittivi);

- a pag. 7, art. 9, co. 2, nei parametri da PSC/POC/RUE oltre alla SC complessiva massima edificabile indicare la massima SC residenziale (mq 4.000) e la massima SC commerciale (mq 500);
 - a pag. 7, art. 9, co. 2, nei parametri da PSC/POC/RUE le percentuali relative alle dotazioni minime per verde pubblico o altre attrezzature collettive ($U = 60\%$ di SC residenziale e 65% di SC commerciale) non corrispondono a quelle riportate nella scheda di POC e nel RUE ($U = 65\%$ di SC residenziale e 60% di SC commerciale). Indicare la dotazione minima di aree U riportata sulla scheda di POC (mq 2.900), al fine di rendere immediatamente leggibile la conformità del progetto;
 - a pag. 8, art. 9, co. 2, nei parametri da PSC/POC/RUE i parametri relativi alle distanze e visuali libere sono quelli indicati all'art. 6.1.4 del RUE vigente ($D1 > 5$ m, $D2 > 5$ m, $De > 10$ m, $lv1 > 0,5$ m/m);
 - a pag. 9, art. 9, co. 4, le prescrizioni relative a superfici permeabili e rapporto di copertura riportate nello schema di NTA di PUA sono quelle previste dal RUE per gli ambiti urbani consolidati (art. 4.3.1 co. 18 e 19, RUE) e non come da disposizioni normative per le aree di vulnerabilità alta ed elevata ricomprese nei settori di ricarica di tipo B e D ai sensi dell'art. 5.6.3, co. 2 del RUE;
 - analogamente a quanto già esposto per l'all. 06 "Relazione tecnica e illustrativa di PUA" in merito alla quota di ERS da realizzare sul comparto, a pag. 9, art. 9, co. 6, è presente la medesima incongruenza (mq 2.902, anziché mq 2.909);
 - allo stesso art. 9, co. 6, siano inserite prescrizioni progettuali atte a garantire buoni standard qualitativi delle unità immobiliari, che dovranno essere previste e osservate nella realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata ERS. Tali prescrizioni progettuali sono:
 - classe energetica A2 minimo;
 - destinare una quota minima del 20% dell'area pertinenziale a uso condominiale;
 - prezzi e canoni di cessione, caratteristiche costruttive e di assegnazione degli alloggi come in uso al momento della richiesta del permesso di costruire.
 - a pag. 9, art. 10, co. 1, sono stati indicati usi non rientranti tra le funzioni commerciali quali U.11 "attività terziaria di carattere prevalentemente privato", U.13 "attività terziaria a basso concorso di pubblico", U.22 "attività collettive di interesse comunale" e U.28 "attività socio-sanitarie", e pertanto si ritengono non insediabili. Per quanto riguarda l'uso U.4 "attività commerciali al dettaglio" è sufficiente indicare la sottocategoria interessata all'insediamento;
 - a pag. 10, art. 12, dovranno essere fissati gli elementi minimi di arredo e gioco dell'area verde attrezzata così come i requisiti minimi delle alberature da piantumare (diametro tronco e altezza);
 - a pag. 11, art. 13, co. 8, vengono indicati i materiali da impiegare per la realizzazione delle filette di contenimento a delimitazione delle aree di viabilità e sosta. Si precisa che tutte le filette dovranno essere realizzate in granito naturale;
 - all'art. 14 "Aree per opere di urbanizzazione primaria - reti tecnologiche" sia aggiunto un comma nel quale esplicitare che per ciascun lotto, o gruppo di essi, verranno realizzati stacchi dalle dorsali principali con predisposizione di allacci alle reti tecnologiche per le future nuove unità abitative;
 - analogamente a quanto già detto nei punti precedenti in merito all'indice di permeabilità, a pag. 14, art. 19, co. 1, viene riportato l'indice di permeabilità fondiaria previsto per gli ambiti urbani consolidati ($lp > 0,125$ mq/mq), che non corrisponde con quello previsto dall'art. 5.6.3, co. 2, del RUE (lp pari ad almeno il 30% della ST o della SF);
 - a pag. 14, art. 20, co. 1 l'articolo di RUE di riferimento per il rispetto dei parametri urbanistico ecologici del verde privato residenziale (art. 6.6.2, co. 6) non corrisponde a quello effettivo delle norme del regolamento stesso (art. 5.6.2, co. 6).
- All. 08 - Schema di convenzione urbanistica

Per garantire un'opportuna uniformità applicativa, la Convenzione Urbanistica dovrà essere strutturata sulla base dello schema tipo allegato alla presente relazione.

Di seguito si formulano inoltre alcune indicazioni puntuali per il suo perfezionamento:

- a pag. 4, art. 1, è presente l'indicazione di un mappale (160 parte) che di fatto non è compreso nel perimetro del sub-ambito inserito nel POC, così come individuato nell'elaborato "B schede grafiche" di POC relative all'ambito AN 74, oggetto d'intervento;
- la tabella dei parametri urbanistici di PUA, riportata a pag. 4, art. 1, contiene delle imprecisioni e in particolare:
 - sono stati invertiti i valori delle dotazioni minime richieste (mq 943) e in progetto (mq 953) riferiti ai parcheggi pubblici di tipo P1;
 - la superficie totale di viabilità pubblica in progetto indicata (mq 4.122) non corrisponde alla somma delle superfici riportate per ciascuna delle aree costituenti tale dato (mq 4.124);
- a pag. 6, art. 2, sostituire il divieto al trasferimento degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con: *«La facoltà di trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione agli acquirenti dei lotti è ammessa subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:*
 - *le opere di urbanizzazione previste all'interno di ciascuno stralcio attuativo devono essere realizzate unitariamente da un unico soggetto;*
 - *a colui che intende subentrare al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere di urbanizzazione è richiesta la prestazione le garanzie fidejussorie previste all'art. 4 della presente Convenzione.*

Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione si applicherà una sanzione pari al costo delle opere da realizzarsi, aumentato del 50%. Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati.»;

- analogamente a quanto già esposto per l'all. 06 "Relazione tecnica e illustrativa di PUA" e l'all. 07 "Norme Tecniche di Attuazione di PUA" in merito alla quota di ERS da realizzare sul comparto, a pag. 8, art. 3, è presente la medesima incongruenza (mq 2.902, anziché mq 2.909);
- a pag. 9, art. 4, i primi due periodi dovranno essere integrati come segue: *«La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli stralci 0 e 1 dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione. Tutti i lavori relativi alla realizzazione delle relative opere dovranno essere terminati entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso.»;*
- a pag. 10, art. 6, sostituire con:
Inoltre, in ottemperanza alla L.R. n. 24/2017, dovranno essere previste delle tempistiche cogenti per la presentazione dei titoli abilitativi:
A far data dalla stipula della presente Convenzione, le richieste di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere presentate:
 - *entro 18 mesi per gli interventi previsti all'interno dello stralcio attuativo 0 (rotatoria);*
 - *entro 36 mesi per gli interventi previsti all'interno dello stralcio attuativo I (restanti opere di urbanizzazione).*
- a pag. 11, art. 7, nel primo periodo eliminare la parte seguente: *«In ogni caso si riconosce la prevalenza delle disposizioni in esso contenute.»;*
- a pag. 13, art. 9.1, alla lett. a) sostituire il divieto al trasferimento degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con: *«La facoltà di trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione agli acquirenti dei lotti è ammessa subordinatamente al rispetto delle condizioni definite al precedente art. 4;».*
Aggiungere, dopo la lett. f), la disposizione seguente: *«g) sono altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri derivanti dagli atti necessari a rientrare in proprietà delle aree per dotazioni*

pubbliche cedute all'Amministrazione comunale qualora non siano rispettate le tempistiche sancite dal precedente art. 3 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;»;

La disposizione di cui all'attuale lett. g) diviene lett. h);

- a pag. 14, art. 9.2, lett. B), siano aggiornati i riferimenti normativi indicati a proposito della normativa vigente in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
 - a pag. 14, art. 10, verificare l'art. 8.1, lett. b) citato, in quanto non è chiara la disposizione normativa a cui si fa riferimento.
- All. 10 - Relazione clima ed impatto acustico
 - l'elaborato analizza lo stato di fatto dei luoghi ed effettua una previsione e valutazione di quello che sarà il clima e l'impatto acustico del nuovo comparto così come progettato, con particolare analisi e verifica di idoneità dell'area commerciale e del traffico veicolare, demandando la realizzazione di una specifica relazione d'impatto acustico al momento dell'insediamento dell'attività commerciale stessa. Scopo della relazione specifica sarà quello di definire con dettaglio macchinari e lavorazioni previste, nonché i rispettivi elementi di mitigazione, se necessari;
 - a pag. 5, art. 1, è presente l'indicazione di un mappale (160 parte) che di fatto non è compreso nel perimetro del sub-ambito inserito nel POC, così come individuato nell'elaborato "B schede grafiche" di POC relative all'ambito AN 74, oggetto d'intervento;
 - a pag. 9 verificare la deliberazione di Consiglio Comunale citata, poiché non inerente al PSC vigente;
 - a pag. 13, verificare i dati di progetto indicati poiché non coincidenti con quelli effettivi presenti negli altri elaborati del piano (Superficie territoriale mq 22.660, SC residenziale mq 4.000).
 - All. 12 - Studio idraulico di dettaglio, invarianza idraulica e contestualizzazione PGRA
 - a pag. 3, punto 1 "Premessa", è presente l'indicazione di un mappale (160 parte) che di fatto non è compreso nel perimetro del sub-ambito inserito nel POC, così come individuato nell'elaborato "B schede grafiche" di POC relative all'ambito AN 74, oggetto d'intervento.
 - All. 14 - Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizzazione
 - dovrà essere integrato con tutte le opere urbanizzative previste, sia internamente che esternamente al comparto, oggi non contemplate (arredi e giochi dell'area a verde attrezzato da concordare con l'Amministrazione comunale, ecc.), nonché con le caratteristiche prestazionali fissate (ad esempio filette di contenimento aree di parcheggio in granito);
 - nel capitolo 3 "Opere a verde e strutture ludiche" non è stata prevista la voce relativa alla pavimentazione antitrauma da posizionare sotto ai giochi, adeguatamente fissata e contenuta da cordoli laterali;
 - il capito 5 "Opere Fognarie" è stato ripetuto all'interno del documento;
 - si rammenta che il computo metrico dovrà essere redatto conformemente ai prezzi della Camera di Commercio di Modena.
 - Tav. 01 - Inquadramento dell'intervento
 - al fine di verificare la superficie territoriale complessiva del comparto riportata sull'elaborato, si chiede di inserire una tabella contenente le superfici catastali effettivamente considerate per ciascun mappale o porzione di esso;
 - sommando i mq relativi alle aree di proprietà comunale con quelle di proprietà del sig. Aldrovandi, riportati sopra la mappa catastale, si ottiene una superficie complessiva di comparto inferiore rispetto a quanto indicato sull'elaborato stesso (mq 22.390 anziché mq 22.660). Pertanto, se ne richiede la verifica.

- Tav. 03 - Rilievo plano-altimetrico

- l'elaborato dovrà essere completato con le quote planimetriche significative, in quanto sono presenti le sole quote altimetriche;
- dovranno essere indicate le alberature, così come i percorsi ciclopedonali esistenti, presenti internamente e nelle aree contigue al perimetro dell'ambito in progetto, dal momento che in relazione si dichiara che è *“prevista la realizzazione dell'area verde pubblico attrezzato in adiacenza rispetto all'area verde pubblico esistente, per creare un'area verde di maggior consistenza e fruibilità e soprattutto la creazione di percorsi di collegamento ciclopedonali che leghino le aree nuove e quelle esistenti, in continuità.”*, in quanto la rappresentazione è parziale.

- Tav. 04 - Planivolumetrico

L'elaborato, così come i successivi riportanti il progetto del comparto, dovrà essere aggiornato in relazione a quanto indicato nella valutazione dello schema di assetto urbanistico esposta nella presente istruttoria.

Inoltre:

- in merito alla integrazione/conformazione della tabella di verifica degli standard urbanistici si rimanda a quanto già evidenziato per l'allegato 06 *“Relazione Tecnica e illustrativa di PUA”*;
- l'elaborato dovrà essere integrato con la rappresentazione dei posti bici/moto (da reperirsi preferibilmente in prossimità del verde pubblico attrezzato);
- l'elaborato dovrà essere altresì integrato con la nuova posizione della piazzola RSU, opportunamente dimensionata;
- siano indicate le eventuali aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra, in quanto utili alla verifica della quantità delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

- Tav. 05 - Planimetria quotata e massimo ingombro

- nella planimetria di progetto è rappresentata la sagoma di massimo ingombro, rispetto alla quale è stato verificato il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e d'ambito, del distacco tra fabbricati, nonché è stato indicato il rapporto di visuale libera da rispettare;
- la piazzola RSU non risulta conforme a quanto previsto dal RUE vigente, ai sensi dell'art. 5.2.3, co. 3. Pertanto, dovrà essere dimensionata secondo quanto disposto dal regolamento al suddetto articolo.

- Tav. 06 - Standard urbanistici

- in merito alla integrazione/conformazione della tabella di verifica degli standard urbanistici si rimanda a quanto già evidenziato per l'allegato 06 *“Relazione Tecnica e illustrativa di PUA”*;
- analogamente a quanto indicato per le altre dotazioni, precisare i mq relativi all'urbanizzazione primaria U1, identificata con retino grigio chiaro, interna al comparto. Si chiede anche di esplicitare i mq relativi a viabilità interna, marciapiedi, pista ciclabile, ecc.;
- verificare la superficie relativa alle aree U, identificata con retino tratteggiato verde scuro, tenendo conto delle eventuali aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra, in quanto da escludere dal computo ai sensi dell'art. 5.5.17, co. 1 del RUE;
- di conseguenza, siano aggiornate le aree indicate sull'elaborato in relazione alle verifiche sopra richieste.

- Tav. 07 - Aree di cessione pubblica

- in merito alla integrazione/conformazione delle superfici di P1+P2, U, ecc., si rimanda a quanto già evidenziato per la tav. 06 - *“Standard urbanistici”*;

- verificare i mq oggetto di cessione riportati nella tabella “*Superfici aree di urbanizzazione e cessione*” e in particolar modo quanto indicato per il totale P1+P2 (P).
- Tav. 08 - Schema degli stralci funzionali d’attuazione del PUA
 - si ritiene opportuno prevedere uno stralcio “0”, costituito dalle opere necessarie ad accedere in sicurezza all’area di intervento e cioè:
 - rotatoria all’intersezione con la via Piumazzo.
- Tav.09 - Tipologie edilizie proposte
 - l’elaborato deve illustrare, oltre alle tipologie edilizie proposte, sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici.
- Tav. 02.u - Rotatoria: planimetria di progetto quotata
 - considerato il transito del servizio di trasporti pubblici su via Piumazzo, sia verificata la percorribilità della nuova rotatoria in progetto da parte di autobus/corriere.
- Tav. 04.u - Rotatoria: sezione stradale
 - nel pacchetto tipo di sezione stradale lo strato immediatamente sotto al binder è stato identificato sia con il misto stabilizzato sia con la sabbia di cava, mentre il livello sottostante lo strato di ghiaia/materiale riciclato non è identificato con alcun materiale/spessore.
- Tav. 05.u - Reti fognarie acque bianche e acque nere: planimetria
 - dall’elaborato, così come dall’all. 12 “*Studio idraulico di dettaglio, invarianza idraulica e contestualizzazione PGRA*”, si evince che il progetto delle reti di drenaggio (acque bianche) prevede una dorsale principale di raccolta delle acque meteoriche ubicata sul sedime della viabilità principale di comparto, completa di invaso di laminazione interrato nella parte terminale dell’asse viario, funzionale alla laminazione delle aree impermeabili di natura pubblica (viabilità stradale, marciapiedi, ciclabile, lotto 7 residenziale di proprietà comunale). Alla dorsale principale di comparto afferiscono le reti di drenaggio delle acque meteoriche dei singoli lotti edificabili privati, per le quali sono previsti n. 3 volumi di laminazione interrati, ubicati nelle aree comuni, che recapiteranno le acque meteoriche alla rete principale mediante opportuni dispositivi di regolazione delle portate. Il recapito finale della dorsale principale è lo scolo Finaletto, nella sezione idraulica prossima al cimitero di via Noce. A tal proposito, è necessario precisare che parte dell’opera di recapito risulta prevista su aree extracomparto e che un tratto consistente di tale canalizzazione è contemplato su un terreno di proprietà del sig. Aldrovandi, mentre la porzione terminale dello scarico in progetto trova ubicazione su un terreno di altra proprietà;
 - la scheda normativa di POC prevede la realizzazione di un tratto di deviazione del canale di scolo Finaletto;
 - dall’istruttoria tecnica con proposta di provvedimento citata, prot. n. 13342 del 03.04.2019, si evince che alla luce delle problematiche emerse nell’ambito delle istruttorie dei PUA 61.16 e 61.8, anch’essi coinvolti nel progetto di deviazione del canale Finaletto, giudicato dagli Enti competenti non più adeguato per la risoluzione delle problematiche del centro frazionale, dovranno essere concordate con gli Uffici Tecnici Comunali e gli Enti competenti le opportune soluzioni progettuali alternative alla deviazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, la verifica della soluzione progettuale è demandata all’Ente competente. Nel caso venga accolta favorevolmente la soluzione presentata, sarà necessario ottenere un assenso preventivo dei proprietari delle aree extracomparto interessate da futura servitù di passaggio, da allegare al PUA prima della sua approvazione.

- **Tav. 09.u - Rete illuminazione pubblica: planimetria e particolari tipologici**
 - in legenda sono riportati simboli quali: colonnina di ricarica veicoli elettrici con n. 1 presa, punti di fornitura e quadri elettrici per colonnine di ricarica veicoli elettrici e di illuminazione pubblica, che di fatto non trovano collocazione all'interno della planimetria di progetto;
 - l'illuminazione pubblica nel tratto di percorso ciclabile deve essere opportunamente ricollocata, in modo tale da razionalizzare il numero di corpi illuminanti tra tale percorso e le aree di parcheggio pubblico contigue.
- **REL.RF - Relazione specialistica illustrativa progetto reti fognarie bianche e nere**
 - in merito alle considerazioni sul progetto delle reti di drenaggio (acque bianche), si rimanda a quanto già evidenziato per la tav. 05.u - "*Reti fognarie acque bianche e acque nere: planimetria*";
 - le superfici impermeabili e semipermeabili riportate nella relazione per il calcolo dell'invarianza idraulica non corrispondono a quelle riportate negli elaborati di progetto urbanistico.

Conclusioni istruttorie

Alla luce dei rilievi istruttori formulati, si ritiene che il PUA sia autorizzabile per il deposito a condizione che, preventivamente all'approvazione, gli elaborati siano integrati/corretti con riferimento a quanto richiesto dettagliatamente nella presente istruttoria.

Ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, art. 25, dovrà inoltre essere prodotta la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Castelfranco Emilia, lì 28/03/2022

L'Istruttore Direttivo del Servizio
arch. Lisa RINALDI

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

Allegati:

- schema tipo di Norme Tecniche di Attuazione;
- schema tipo di Convenzione Urbanistica.

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