



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

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Nuovo residenziale Muzza Corona”

- sub ambito 55 AN -

ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA AL DEPOSITO

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N. 0009291/2023 del 27/02/2023

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI

Documento Principale

Dirigente: Arch. Bruno MARINO - 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)

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA	I
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"	
Protocollo N.0009291/2023 del 27/02/2023	
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»	
Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI	
Documento Principale	



Premessa

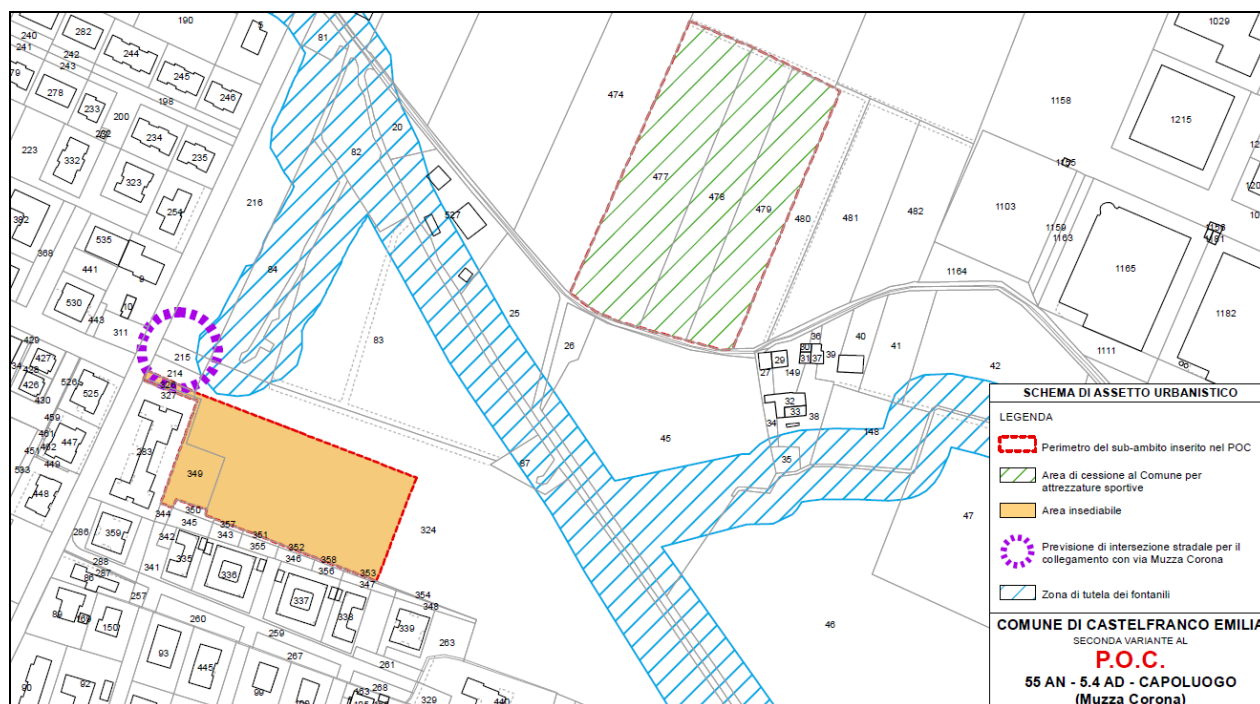
Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 04.04.2019 Don Massimo FABBRI, in qualità di Direttore generale dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Bologna (Ente proprietario dell'area oggetto di intervento), è stato autorizzato alla formazione e presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Nuovo Residenziale Muzza Corona - subambito AN 55" relativo all'ambito AN 55 del Capoluogo.

L'area oggetto di richiesta di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo è collocata a Sud-Est del centro di Castelfranco Emilia ed è ricompresa all'interno dell'ambito per nuovi insediamenti residenziali AN 55, 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.

Le aree di proprietà dell'IDSC di Bologna ricomprese all'interno del perimetro del sub-ambito, così come definito dalla scheda grafica di POC, sono catastalmente identificate al Catasto Terreni al Foglio 67 Mappali 324 parte, 326, 327, 349. Considerando che tali mappali non sono sufficienti a garantire un idoneo innesto alla rete viaria esistente, la scheda normativa di POC prevede la possibilità di localizzare parte degli interventi necessari all'attuazione del PUA esternamente alla porzione d'ambito.

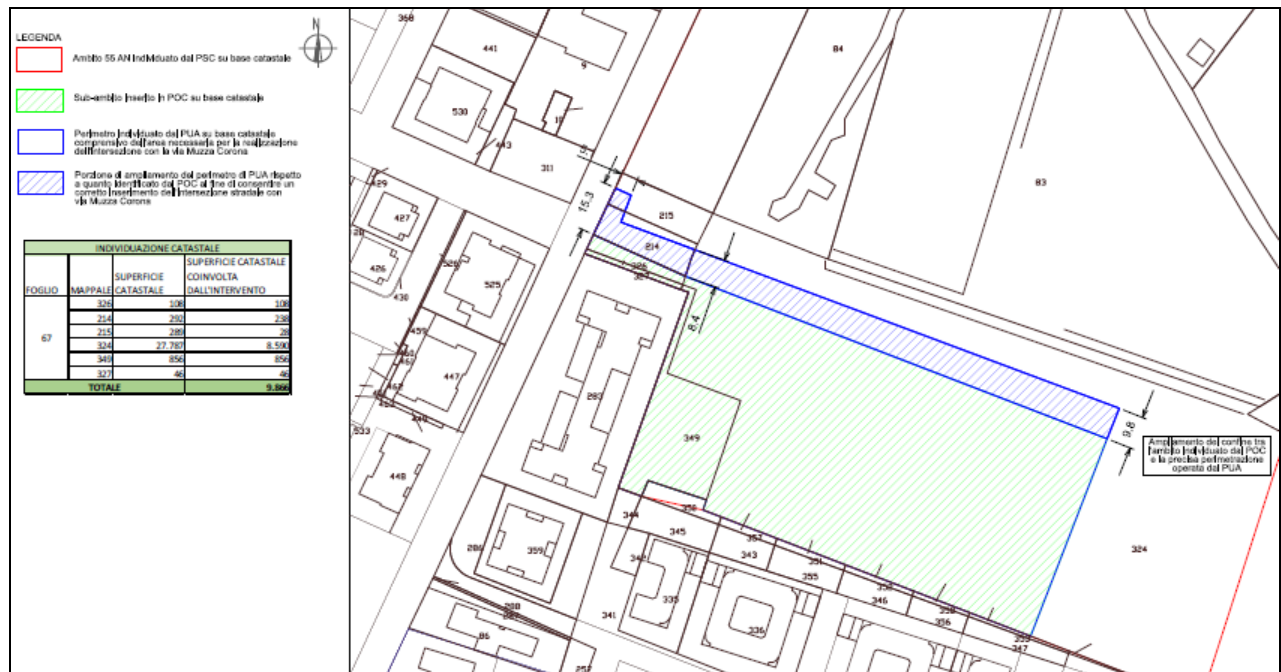
Si precisa che la porzione di superficie territoriale esterna al perimetro di sub ambito, così come definito dal POC, è destinata esclusivamente alle opere di urbanizzazione e di dotazione. Pertanto, sarà oggetto di cessione al Comune di Castelfranco Emilia e non concorre alla costituzione di superficie fondiaria.

Pertanto, le aree di proprietà dell'IDSC di Bologna oggetto di PUA sono catastalmente identificate al Catasto Terreni al Foglio 67 Mappali 214, 215, 324 parte, 326, 327, 349.



Stralcio della scheda grafica d'ambito della variante al POC2.

L'ambito inserito nel PSC ha una superficie territoriale di circa mq 49.611, di cui **mq 9.908** costituenti l'area oggetto di PUA (St determinata dal tecnico su base vettoriale). La superficie ricompresa nel perimetro di PUA deriva quindi dalla somma delle aree facenti parte del sub ambito che individua l'area insediabile inserita nel POC, pari a mq 8.474, con le aree extra comparto quantificate in mq 1.434.



Stralcio della tav 02a "Individuazione catastale". In verde l'area ricompresa nel perimetro di sub-ambito come definito dal POC e in blu l'area ricompresa nel perimetro extra comparto.

In data 01.05.2019 e assunta agli atti con prot. n. 17424/2019 del 03.05.2019, integrata in data 06.05.2019 con prot. n. 18354/2019 del 07.05.2019, è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico. La richiesta di approvazione è sottoscritta dal Direttore generale richiamato in premessa.

Di seguito si riassumono le diverse fasi che hanno ad oggi caratterizzato l'iter del piano:

- in data 30.12.2021 l'arch. Rebecca Pavarini, in qualità di professionista incaricato e procuratore speciale, ha presentato una proposta progettuale aggiornata, assunta agli atti ai prot. 52777/2021, 52779/2021, 52781/2021 del 30.12.2021 e 52959/2021 del 31.12.2021;
- in data 15.06.2022 con nota prot. 24861/2022 è stata trasmessa al procuratore speciale la comunicazione di verifica documentale preliminare, contenente in allegato l'istruttoria preliminare prot. 24859/2022 che in conclusione ha evidenziato la necessità di integrare i documenti mancanti o carenti al fine di procedere all'istruttoria di merito del PUA;
- in data 02.08.2022 ed assunta agli atti con prot. 32306/2022 del 03.08.2022 l'arch. Rebecca Pavarini ha trasmesso una richiesta di proroga dei termini ad integrare, la quale è stata accolta favorevolmente e a cui ha seguito comunicazione con nota prot. 32638/2022 del 04.08.2022;
- successivamente, in data 24.09.2022 ed assunta agli atti al prot. 40298/2022, il procuratore speciale ha presentato la documentazione integrativa richiesta in conclusione d'istruttoria

preliminare, con la quale ha integrato e aggiornato mediante sostituzione alcuni degli elaborati precedentemente presentati.

Si dà atto che con l'integrazione documentale presentata in data 24.09.2022 ed assunta agli atti al prot. 40298/2022, è stato trasmesso il Decreto di sostituzione del Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna, dal quale si evince la nomina del dott. Massimo MOSCATELLI quale presidente pro tempore in luogo del Mons. Massimo FABBRI; lo stesso ricopre inoltre il ruolo di Legale Rappresentante dell'Istituto, così come da certificato rilasciato dall'Ufficio Territoriale del Governo della Prefettura di Bologna.

Con nota prot. n. 51414 del 06.12.2022 l'ufficio scrivente ha quindi trasmesso al procuratore speciale la relazione istruttoria preliminare prot. n. 51405, con la quale è stata altresì comunicata la sospensione del procedimento istruttorio finalizzato al deposito del piano fino a nuova ricezione di documentazione integrativa.

In data 04.02.2023 l'arch. Rebecca Pavarini ha presentato un'integrazione contenente l'intera documentazione tecnica del piano aggiornata, assunta agli atti ai prot. 5516, 5517, 5518 e 5519 del 06.02.2023, in recepimento a quanto richiesto con l'istruttoria preliminare prot. 51405 del 06.12.2022. Nella testo della PEC di trasmissione (prot. 5516/2023) il tecnico dichiara che la documentazione inviata sostituisce completamente tutto quanto trasmesso in precedenza.

Pertanto, la documentazione tecnica costituente il PUA risulta essere la seguente:

PROGETTO URBANISTICO		
Elaborati Documentali		
-	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 5516/2023
-	Schema di convenzione	Prot. 5516/2023
-	Norme tecniche di attuazione del PUA	Prot. 5516/2023
-	Dichiarazione di esclusione dalle procedure Valsat	Prot. 5516/2023
Elaborati grafici		
01	Inquadramento urbanistico	Prot. 5516/2023
02a	Individuazione catastale	Prot. 5516/2023
02b	Visure catastali	Prot. 5516/2023
03	Stato di fatto	Prot. 5516/2023
04a	Relazioni con il contesto urbano - 500	Prot. 5517/2023
04b	Planimetria generale - 200	Prot. 5517/2023
05	Aree da cedere e sagome di massimo ingombro	Prot. 5517/2023
06	Tipologie edilizie - piante	Prot. 5517/2023
07	Prospetti e sezioni	Prot. 5517/2023
08	Progetto del verde pubblico	Prot. 5517/2023
PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
Progetto delle reti tecnologiche e stradali		

09a	Reti tecnologiche: acque bianche e nere	Prot. 5518/2023
09a.bis	Particolari costruttivi acque bianche e nere	Prot. 5518/2023
09b	Reti tecnologiche: rete idrica e gas	Prot. 5518/2023
09b.bis	Particolari costruttivi rete idrica e gas	Prot. 5518/2023
09c	Reti tecnologiche: illuminazione pubblica	Prot. 5518/2023
09d	Relazione illuminotecnica	Prot. 5518/2023
09e	Reti tecnologiche: rete elettrica	Prot. 5518/2023
09f	Reti tecnologiche: Telecom e banda larga	Prot. 5518/2023
09g	Invaso di laminazione - calcolo	Prot. 5518/2023
09h	Calcolo sommario della spesa per OO.UU.	Prot. 5518/2023
10	Sezioni stradali	Prot. 5518/2023
Studi specialistici correlati		
-	Relazione di clima acustico	Prot. 5519/2023
-	Relazione geologica e sismica	Prot. 5519/2023
-	Verifica dei campi elettromagnetici	Prot. 5519/2023
-	Relazione idraulica e invarianza	Prot. 5519/2023
-	Relazione rischio alluvioni	Prot. 5519/2023
-	Relazione di sostenibilità energetica	Prot. 5519/2023

Altra documentazione trasmessa con il prot. 5519/2023:

- Procura speciale;
- Documenti d'identità dei soggetti coinvolti (attuatore e tecnici).

Vincoli e Tutele – Prescrizioni urbanistiche

Vincoli e Tutele

- Aree a vulnerabilità media dell'acquifero - art. 17 delle norme di PSC;
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - art. 17 delle norme di PSC;
- Aree di tutela dei fontanili - art. 26 delle norme di PSC;
- Reti ecologiche - art. 29 delle norme di PSC;
- Strada locale interzonale primaria (cat. E/F1) - art. 32, 33 e 34 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

- Completamento dell'edificato ad Est del Capoluogo con un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con il completamento della viabilità e la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti e degli impianti sportivi.

- Creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento agli elementi idraulici dei fontanili e dei canali che costituiscono le risorgive del canale di San Giovanni.
- Realizzazione di nuove dotazioni pubbliche anche a servizio degli ambiti urbani consolidati adiacenti.
- Potenziamento del sistema della viabilità e del sistema dei percorsi ciclopeditoni per il collegamento con le funzioni pubbliche a Nord.
- Realizzazione del collegamento ciclopeditono tra via Muzza Corona, via Solimei e via Loda, all'interno dell'ambito n. 42 a Sud della tangenziale.
- Adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.
- Soluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a Sud dell'ambito, senza aggravio di carichi per le dorsali del Capoluogo che conferiscono al depuratore.

Caratteristiche dell'intervento

Opere di interesse pubblico da realizzare

- Cessione di aree per complessivi 16.136 mq nell'ambito AD 5.4 per il completamento delle dotazioni sportive del polo sportivo Ferrarini. Concorso al potenziamento delle attrezzature sportive (palestra).

Tutele

- Viabilità storica: l'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. Pertanto, in fase attuativa, dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art. 44A del PTCP.

Condizioni di sostenibilità

- Risorsa idrica: si richiamano le disposizioni dell'art. 17, c.6, delle norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA 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 in sede di PUA 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.

Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali

- Viabilità: realizzazione di intersezione con via Muzza Corona per accesso al nuovo insediamento. Le opere relative alla viabilità di accesso all'ambito e all'intersezione con via Muzza Corona potranno essere realizzate anche esternamente alla porzione d'ambito inserito nel POC.

Prescrizioni d'ambito idrogeologico e sismico del POC

- Il livello piezometrico riscontrato nei piezometri installati si posiziona mediamente a circa m 2 dal piano di campagna. Tale livello può interferire con le strutture interrato dei futuri interventi edilizi e quindi anche con i relativi scavi nella fase di cantiere.
- La stratigrafia dell'area è caratterizzata dalla presenza di limi sabbiosi ed argillosi con intercalazioni sabbiose fino a m 3 di profondità, seguiti da un'alternanza composita di ghiaie a diversi gradi di addensamento di matrice presumibilmente limoso sabbiosa.
- Pericolosità sismica locale: gli approfondimenti eseguiti di III livello hanno permesso di individuare la Vs30 e quindi la categoria di suolo, potendo altresì escludere l'occorrenza di fenomeni di

liquefazione. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato, dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti ed eseguire approfondimenti di III livello per la stima dei cedimenti post-sismici.

Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC

- Tutele ambientali: l'ambito è interessato da fasce di tutela inerenti il sistema idrico di superficie (area dei fontanili di alimentazione del canale di Castelfranco Emilia); in sede di PUA dovrà essere definito un assetto urbanistico d'ambito nel pieno rispetto e a salvaguardia di tali tutele e preesistenze. In particolare si dovranno:
 - applicare le disposizioni di cui ai commi 2.3 e 2.7 dell'art. 12A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e tutela delle aree di pertinenza;
 - riservare alle aree perimetrate dal PTCP la destinazione di dotazione di verde di comparto, evitando qualsiasi urbanizzazione;
- Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità: ai sensi dell'art. 17, c.3, delle norme di POC è prescritto che il PUA preveda 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.
- Sistema fognario-depurativo: il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art. 17, c.4, delle norme di POC e dovrà contribuire al potenziamento/adeguamento della rete fognaria esistente. La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.
- Aspetti acustici e di qualità dell'aria: la valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare, in corrispondenza degli edifici nuovi, il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della SRB esistente.

Controllo formale della documentazione

In esito al controllo della documentazione di PUA depositata in atti all'Ufficio di Piano, si rileva che:

- come da richiesta, è stato sostituito il modulo di procura speciale completo di nominativi e documenti di identità in corso di validità di tutti i soggetti coinvolti nel procedimento. Tuttavia, si riscontra che nel quadro 3, relativo ai dati degli altri professionisti incaricati quali esperti delle diverse materie, non sono presenti timbri e firme dei tecnici costituenti il gruppo di lavoro ad esclusione dell'ing. Roberto Odorici;
- gli elaborati tav. 09a.bis *"Particolari costruttivi acque bianche e nere"*, tav. 09b.bis *"Particolari costruttivi rete idrica e gas"*, *"Relazione di clima acustico"* e *"Verifica dei campi elettromagnetici"* risultano firmati unicamente dai rispettivi tecnici incaricati quali esperti in materia e non controfirmati dall'arch. Rebecca Pavarini, progettista architettonico del PUA e procuratore speciale generale.

Pertanto, tale documentazione dovrà essere opportunamente integrata.

Per quanto riguarda la restante documentazione presentata a corredo della proposta progettuale di PUA, si dà atto che:

- gli elaborati grafici e documentali sostitutivi della documentazione precedentemente trasmessa sono stati redatti in recepimento degli esiti istruttori comunicati con nota prot. 51414 del 06.12.2022 e relativa istruttoria preliminare prot. 51405;

- analogamente, sono state integrate le relazioni di sostenibilità energetica e di gestione del rischio di alluvioni (PGRA);

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

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 un insediamento a carattere residenziale a completamento dell'edificato esistente, all'interno dell'ambito AN 55, posto a Sud-Est del centro del Capoluogo e ad Est di via Muzza Corona. Il contesto in cui il comparto si inserisce è di carattere prevalentemente residenziale e prossimo al polo sportivo Ferrarini.

La proposta di piano prevede la realizzazione di un'intersezione a raso sulla strada comunale via Muzza Corona, alla quale si innesta e origina il nuovo ramo di viabilità principale del sub-ambito, con sviluppo Ovest-Est e andamento lineare. In corrispondenza dell'intersezione in progetto è previsto il tombinamento del tratto Sud del fosso esistente lungo il margine Est di via Muzza Corona, così come riportato nella tavola 4a *"Relazioni con il contesto urbano"*. Come precedentemente scritto in premessa, per garantire un idoneo innesto della nuova viabilità alla rete viaria esistente, parte dell'innesto del nuovo asse viario è stato previsto esternamente alla porzione di sub-ambito, in osservanza di quanto ammesso dalla scheda normativa dell'ambito.

L'asse viario principale in progetto trova ubicazione lungo il confine Nord del sub-ambito e il suo sedime, per buona parte e analogamente all'intersezione di cui sopra, occupa la contigua area esterna al confine stesso, con conseguente realizzazione di parte delle dotazioni su aree esterne al perimetro di sub-ambito individuato nel POC. Ciò è messo in evidenza nella tavola 5 *"Aree da cedere e sagome di massimo ingombro"*. Le aree esterne interessate dall'intervento sono di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

La strada si sviluppa tra i percorsi previsti per la mobilità dolce interna al comparto e gli spazi destinati a parcheggio pubblico (P1+P2). La tav. 1.1 *"Sistema ambientale"* del PSC vigente individua a Nord del sub-ambito un'area di valore paesaggistico e ambientale e in particolare un perimetro di tutela dei fontanili; tale area di tutela viene rispettata, in quanto l'infrastruttura e le opere connesse non interferiscono con la stessa. A Sud della viabilità principale e ortogonalmente alla stessa ha origine la viabilità di penetrazione e distribuzione ai lotti residenziali, costituita da due rami distinti con sviluppo Nord-Sud. Entrambe le strade di distribuzione ai lotti, sulle quali si trovano gli accessi carrabili, non avendo rilevanza pubblica non rientrano tra le aree da cedere e quindi costituiscono viabilità privata.

Per quanto riguarda la mobilità dolce, il progetto prevede la realizzazione di un unico percorso misto ciclopedonale che consente, mediante attraversamenti a raso, il collegamento del comparto alla rete di percorsi esistenti. Il percorso ciclopedonale, partendo dall'incrocio con via Muzza Corona, si sviluppa parallelamente alla viabilità principale costeggiandola a Nord per un primo tratto, per poi passare, subito dopo il confine del mappale 283, a Sud della viabilità stessa. Pertanto, il primo tratto di tale percorso sarà dotato alle sue estremità degli attraversamenti necessari per mettere in collegamento viabilità in

progetto ed esistente. Per l'attraversamento su via Muzza Corona, qualora ritenuto utile, è stata ipotizzata la possibilità di posizionamento di un semaforo a chiamata.

L'assetto urbanistico proposto prevede la realizzazione di tre aree edificabili, contigue alle residenze esistenti, nelle quali sono previsti edifici unifamiliari a due piani fuori terra con sottotetto, accostati tra loro fino ad un massimo di n. 4 edifici ad area per un totale di n. 10 abitazioni, garantendo a ciascun lotto spazi verdi privati.

Il verde pubblico attrezzato, accessibile dal percorso misto ciclopeditone, è previsto in posizione centrale rispetto al comparto e all'edificio in progetto e sarà a servizio anche dell'edificio esistente adiacente, che attualmente ne è privo. Come da accordi con l'Amministrazione, il verde pubblico attrezzato è ricompreso tra le aree oggetto di cessione, ma resteranno in capo al soggetto privato attuatore e suoi aventi causa la gestione e la manutenzione con onere a proprio carico, come riportato nello schema di convenzione.



Planimetria generale di progetto - estratto tavola 4a "Relazioni con il contesto urbano".

Preliminarmente alla verifica di dettaglio degli elaborati integrati e/o sostituiti con i prott. 5516, 5517, 5518 e 5519 del 06.02.2023, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni circa l'impostazione complessiva della soluzione progettuale proposta.

Al fine di ridurre la velocità di transito dei veicoli in prossimità dell'intersezione su via Muzza Corona, si chiede di realizzare una platea rialzata e di comprendere all'interno dell'area sopraelevata anche l'attraversamento ciclopeditone in progetto sulla viabilità esistente.

Per garantire ai mezzi di dimensioni importanti (quali: mezzi di soccorso, autocompattatori dei rifiuti, autospurghi, mezzi delle imprese di trasloco, ecc.), la possibilità di invertire la direzione di marcia in sicurezza, in maniera agevole e limitando l'utilizzo della viabilità privata, si chiede di prevedere al termine della viabilità carrabile pubblica una pipa di ritorno di dimensioni adeguate, atta a conseguire tali scopi.

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	mq 49.611 (scheda di PSC) mq 8.380 (scheda di POC)	mq 9.908¹ (base vettoriale) Di cui: → comparto mq 8.474 → extra comparto mq 1.434 ----- mq 9.866 (base catastale) Di cui: → comparto mq 8.380 → extra comparto mq 1.486
Superficie complessiva (SC)	mq 1.257 residenziale	mq 1.257 residenziale
Funzioni / usi ammessi	Residenziale / Direzionale / Commerciale / Terziario (scheda di PSC) Residenziale (scheda di POC)	U.1 – residenza verificato

¹ Da risultanze d'ufficio, eseguite sulla base delle quote planimetriche riportate sugli elaborati grafici del PUA, nonché dalle superfici relative al progetto presenti nella tabella di cui all'art. 9, comma 1 e 2 delle NTA e nella tabella delle aree in cessione di cui alla tav. 5 "Aree da cedere e sagome di massimo ingombro", si chiede di verificare la superficie territoriale complessiva e le parziali (in comparto ed extra comparto) indicate in tabella. Sommando le superfici parziali che compongono le dotazioni, la viabilità carrabile e ciclopedonale sia pubblica sia privata, la superficie fondiaria, ecc., si ottengono valori di ST non coerenti con quanto riportato nella colonna di progetto soprastante. Pertanto, si chiede di verificare e aggiornare tali dati su tutti gli elaborati sui quali sono stati inseriti.

Parcheggi pubblici (P1)	P1 <u>Uso U.1</u> 20 mq/100 mq di SC → mq 251,40 min. 1 P.A./U.I. > mq 38 di SC P1 totali mq 251,40 → 20 p.a. (RUE art. 5.5.16 e 5.5.11)	<u>Uso U.1</u> P1+ P2 totali mq 378 → n. 30 p.a. di cui n. 2 p.a. per disabili verificato
Parcheggi pubblici (P2)	P2 <u>Uso U.1</u> 10 mq/100 mq di SC → mq 125,70 P2 totali mq 125,70 → 10 p.a. (RUE art.5.5.16) P1+P2 totali mq 377,10 → 30 p.a.	
Verde pubblico (V)	<u>Uso U.1</u> 55 mq/100 mq di SC → mq 691,35 Aree U totali 691,35mq (RUE art.5.5.16)	<u>Uso U.1</u> mq 923 verificato
Viabilità pubblica	--	mq 1.182 verificato Di cui: → in comparto mq 403 → extra comparto mq 779
Aree di cessione	--	mq 3.135² non verificato Di cui: → in comparto mq 2.086 → extra comparto mq 1.049
Viabilità privata	--	mq 691³ non verificato
Superficie fondiaria (Sf)	--	mq 5.464⁴
Indice di utilizzazione fondiaria (If = SC/Sf)	--	0,23 mq/mq⁵ media fra i lotti
Superficie permeabile (Sp)	--	mq 3.210 ipotesi configurata

² Verificare l'area di cessione e i rispettivi parziali (in comparto ed extra comparto), poiché da risultanze d'ufficio, eseguite mediante le quote riportate sugli elaborati grafici, non è chiaro se comprende anche la piazzola RSU e le altre porzioni pavimentate esterne al percorso ciclopeditonale. E' altresì necessaria la verifica della superficie relativa alla viabilità ciclopeditonale complessiva, nonché le parziali (in comparto ed extra-comparto).

³ Verificare la superficie della viabilità privata, in quanto non coerente con le quote riportate sugli elaborati grafici.

⁴ Dato da verificare, in quanto non coerente con la somma delle superfici fondiarie riportate nella tabella presente a pag. 10, art. 9, comma 2, delle NTA.

⁵ Indice da verificare, in virtù del controllo da effettuare sulla superficie fondiaria (Sf), così come richiesto al punto precedente.

Indice di permeabilità ($I_p = S_p/S_f$)	> 0,125 mq/mq (RUE art. 4.3.1, co. 19) Negli ambiti AN non è parametrizzato: per analogia si considera quanto prescritto per gli ambiti AC limitrofi al comparto.	0,587 mq/mq⁶ verificato
Superficie coperta (S_q)	--	mq 1.328 ipotesi configurata
Rapporto di copertura ($Q = S_q/S_f$)	< 50% (RUE art. 4.3.1, co. 18) Negli ambiti AN non è parametrizzato: per analogia si considera quanto prescritto per gli ambiti AC limitrofi al comparto.	0,24%⁷ ipotesi configurata verificato
Lotti fondiari	--	n. 10
Unità abitative max	--	n. 10 U.I. ipotesi configurata
Tipologie edilizie	--	Unifamiliari accostate fra loro ipotesi configurata non vincolante
Altezza (H) max	n. 2 piani f.t. + sottotetto (RUE art. 4.3.1, co. 31) Negli ambiti AN non è parametrizzata: per analogia si considera quanto prescritto per gli ambiti AC.c limitrofi al comparto.	2 piani f.t. + eventuale sottotetto H max = 10 m verificato
Distanza da confini proprietà (D1)	> 5 m lvl > 0,5 m/m (art. 6.1.4 co. 3 RUE)	> 5 m lvl > 0,5 m/m verificato verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Distanza da confine di zona (D2)	> 5 m lvl > 0,5 m/m (art. 6.1.4 co. 4 RUE)	> 5 m lvl > 0,5 m/m verificato verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)

⁶ Nonostante l'indice di permeabilità risulti rispettato, si chiede comunque la verifica e il conseguente aggiornamento del dato riportato in tabella, in virtù del controllo richiesto per la superficie fondiaria complessiva in progetto.

⁷ Analogamente a quanto esposto al punto precedente, si chiede di controllare ed eventualmente aggiornare il rapporto di copertura riportato in tabella.

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 di uso riservato (P3)	Locale ad uso autorimessa (P3) <u>Uso U.1</u> - 1 p.a./U.I. fino a 150 mq di SC - 2 p.a./U.I. oltre a 150 mq di SC (RUE art. 5.5.12) P3 <u>Uso U.1</u> - 1,5 p.a./U.I. fino a 100 mq di SC - 2 p.a./U.I. oltre a 100 mq di SC di cui n. 1 p.a. in autorimessa - e comunque 1 mq/10mc di SC (RUE art. 5.5.14)	P3 autorimessa → 1 p.a. per U.I. P3 → 2 p.a. per U.I. nell'area cortiliva esclusiva
Parcheggi pertinenziali di uso comune (P4)	P4 <u>Uso U.1</u> - ¼ dei P3 per fabbricati con più di 12 alloggi - non dovuti per fabbricati con meno di 12 alloggi (RUE art. 5.5.14)	P4 → non dovuti non sono previsti edifici con più di 12 alloggi verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Parcheggi riservati a disabili	1 p.a. ogni 50 o frazione P1 → 1 p.a. P2 → 1 p.a. (art.8.2.3 DM n.236/89)	P1 → 1 p.a. P2 → 1 p.a. verificato
Posti bici e motocicli	1 posto bici-moto/15 p.a. → 2 posti bici-moto (RUE art. 5.5.11, co. 16)	n. 2 posti moto n. 4 posti bici (ipotesi configurata) verificato
Alberature parcheggi P1 e P2	1 albero / 5 p.a. schiera semplice 1 albero / 8 p.a. schiera doppia p.a. schiera semplice → 6 alberi (RUE art. 5.5.11, co. 13, e art.5.5.17, co. 2)	n. 7 alberi lungo la schiera dei P1/P2 verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Densità arborea/arbustive delle aree verdi pertinenziali ⁸	A = 1 albero/100 mq di SC Ar = 4-5 arbusti/100 mq di SC (RUE art. 5.6.2, co. 6)	verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)

⁸ Il riferimento normativo da considerare per la sistemazione delle aree verdi pertinenziali è l'art. 5.6.2 comma 6, del RUE (riportato nella colonna relativa ai parametri dettati dagli strumenti urbanistici della tabella soprastante) e non l'art. 4.3.1, comma 23. Pertanto, è necessario aggiornare la medesima tabella presente nelle NTA, art. 9, comma 1.

Quota di edilizia residenziale sociale (ERS)	Non prevista	Non prevista
--	--------------	--------------

In sintesi, alla luce di quanto sopra appurato, i parametri di progetto rispettano gli standard minimi di PSC, POC e RUE e quindi la verifica degli stessi è positiva.

Tuttavia è necessario verificare le superfici indicate valevoli per la definizione del progetto e in particolare: viabilità ciclopeditonale, viabilità privata e superficie fondiaria. Quelle non citate risultano congruenti.

Il suddetto controllo è fondamentale per la verifica delle superfici che concorrono alla definizione delle aree in cessione, nonché di quelle che determinano la ST del sub-ambito, quella extra-comparto e, conseguentemente, la superficie territoriale complessiva interna al perimetro di PUA, poiché sommando le superfici in progetto si ottengono valori parziali e totali di superficie territoriale (ST) non coerenti con quelli dichiarati in riferimento alla base catastale e a quella vettoriale.

Riepilogo delle dotazioni in progetto

Al fine di riassumere e verificare le aree reperite nello schema di assetto urbanistico quali dotazioni funzionali alla realizzazione della SC residenziale, nonché quantificare le aree in cessione, di seguito si riportano in sintesi i dati di progetto:

aree di progetto sub-ambito	mq	note
P1+P2	378,00	> dotazione minima dovuta pari a mq 377,10
Posti moto	5,00	Previsti n. 2 posti (verificare la dimensione)
Verde pubblico (V)	923,00	> dotazione minima dovuta pari a mq 691,35
Totale dotazioni	1.306,00	> dotazione minima dovuta pari a mq 1.068,45
Viabilità carrabile pubblica Di cui: - in comparto mq 403 - extra comparto mq 779	1.182,00	
Viabilità ciclopeditonale Di cui: - in comparto mq 498 - extra comparto mq 149	647,00 ⁹	Da verificare
Totale viabilità	1.829,00	Da verificare
Piazzola RSU	30,00 ¹⁰	Da verificare
Totale aree in cessione Di cui: - in comparto mq 2.116 - extra comparto mq 1.049	3.165,00	Da verificare

⁹ Dato di cui si chiede verifica, in quanto non coerente con le risultanze d'ufficio derivanti dal controllo dimensionale eseguito con le quote riportate sugli elaborati. Di conseguenza siano verificare e aggiornate le rispettive quote parziali in comparto ed extra comparto.

¹⁰ Superficie da verificare per carenza di quote sugli elaborati. E' altresì necessario verificare se è stata ricompresa tra le aree oggetto di cessione. Analogamente, si chiede di verificare se nel conteggio sono state incluse anche le porzioni esclusivamente pedonali contigue al percorso misto ciclopeditonale interno al comparto.

I valori riportati nella tabella soprastante dovranno essere verificati e aggiornati in considerazione degli esiti della presente istruttoria, al fine di consentire la verifica della congruenza dimensionale delle aree in cessione dell'intero comparto, le quali devono essere riportate anche nella convenzione urbanistica.

Valutazione puntuale degli elaborati

Ferme restando le considerazioni inerenti il necessario perfezionamento dell'assetto urbanistico complessivo del piano sopra illustrate, che dovranno essere recepite in tutti gli elaborati di progetto, nonché alla luce di quanto sopra esposto in relazione alle tabelle di verifica dei parametri urbanistico-edilizi e delle aree in cessione, si chiede di conformare gli elaborati grafici e documentali inerenti il progetto urbanistico aggiornandoli secondo gli esiti istruttori della presente relazione. Pertanto, tutti gli elaborati contenenti tali dati progettuali (NTA, schema di convenzione urbanistica, relazione tecnica illustrativa, elaborati grafici, ecc.) dovranno essere opportunamente integrati.

Per quanto riguarda il rilievo puntuale dello stato di fatto dell'area prossima al punto di futura intersezione della viabilità di accesso al comparto, già richiesto con le precedenti istruttorie preliminari prot. 24859/2022 del 15.06.2022 e prot. 51405/2022 del 06.12.2022, si dà atto che ad oggi non è stato ancora presentato l'elaborato specifico, redatto in scala adeguata. Pertanto, sarà tassativo presentarlo in sede di progettazione esecutiva contestualmente alla presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella tavola 02a "Individuazione catastale" si riscontra che la porzione in ampliamento del perimetro di PUA rispetto al perimetro inserito nelle schede di POC, risulta maggiore rispetto all'effettivo utilizzo di suolo previsto per le opere da realizzare extra comparto. Pertanto, tale perimetro deve essere ridefinito facendolo coincidere con l'effettivo profilo delle opere da realizzare in tale porzione, al fine di quantificare con precisione la superficie territoriale extra comparto sulla quale sono state previste parte delle dotazioni e della viabilità pubblica, sia carrabile sia ciclopeditone. Tale superficie costituisce la quota delle aree in cessione per la porzione extra comparto. Dopo aver opportunamente rettificato tale perimetro, è necessario aggiornare la superficie riportata nella tabella di individuazione catastale riportata sull'elaborato stesso.

Nella tavola 03 "Stato d fatto, rilievo del verde ed inquadramento fotografico" si riscontra che non sono state riportate le quote planimetriche che definiscono il perimetro del sub-ambito, seppur richieste già con le precedenti istruttorie preliminari. Sulla planimetria sono riportate le essenze delle alberature presenti in loco, ma non sono graficamente presenti le chiome. Si rileva che è presente una doppia linea rossa continua che identifica il perimetro di ambito così come individuato dal PSC, dovuta probabilmente ad un refuso. A tal proposito si chiede di eliminare quella più traslata verso Sud, in quanto non corretta.

Analogamente alla tavola 02a, nelle tavole contenenti l'assetto planimetrico in progetto (tavv. 04a, 04b, 05, 06, 07 e 08) sia ridefinito il perimetro relativo alla porzione di superficie territoriale extra-comparto, che deve coincidere con l'effettivo profilo delle opere da realizzare sull'area stessa. Sia altresì rappresentato il perimetro del sub-ambito così come inserito nel POC per rendere sempre evidente la porzione extra comparto. Si riscontra inoltre che:

- la tav. 04b "Planimetria generale" è ancora carente di quote planimetriche necessarie a definire e verificare dal punto di vista dimensionale alcune delle aree in progetto (superfici del percorso ciclopeditone, area RSU, aree pedonali, stalli di sosta motocicli, ecc.);
- la tav. 05 "Aree da cedere e sagome di massimo ingombro", analogamente alla tav. 04b, è ancora carente di quote planimetriche relative a: sagome di massimo ingombro distanze dai confini, aree pedonali e ciclopeditone. Si chiede di verificare la larghezza della viabilità principale in comparto, in

quanto non congruente con quanto riportato negli altri elaborati, nonché di verificare e aggiornare la superficie riportata nella tabella delle aree di cessione riferita ai percorsi ciclopeditoni. A tal proposito, si chiede di chiarire se l'area della piazzola RSU e quella delle porzioni definite in progetto come puramente pedonali sono state ricomprese nel computo delle aree da cedere, in quanto anch'esse concorrono a determinare tale superficie. Assodato che si considera la superficie su base vettoriale, i perimetri del sub-ambito individuato dal POC (linea continua di colore verde) e quello dell'area d'intervento del PUA (linea continua di colore blu) devono coincidere sui confini Est, Sud e Ovest, così come rappresentato negli altri elaborati.

In merito agli elaborati progettuali delle reti tecnologiche e studi specialistici correlati (relazioni specialistiche), si precisa che la presente istruttoria non entra nel merito delle soluzioni progettuali proposte in tale documentazione, poiché la verifica è demandata agli Enti competenti titolati ad esprimersi. Pertanto, con la presente si chiede di perfezionare i suddetti elaborati alla luce delle considerazioni espresse in merito allo schema di assetto urbanistico presentato. Allo stesso modo, siano aggiornati tutti gli elaborati, anche se non espressamente richiamati nella presente istruttoria, che vedono una verifica e conseguente aggiornamento dei dati in essi contenuti.

Si evidenzia che nella relazione di valutazione preliminare di clima acustico è presente un refuso relativo ai percorsi ciclopeditoni in progetto (pag. 4), in quanto non tiene conto dell'aggiornamento apportato a tale viabilità. Analogamente, la relazione geologica e sismica riporta al suo interno un estratto cartografico della planimetria generale in progetto non aggiornato secondo lo schema di assetto planimetrico proposto con l'ultima integrazione documentale. Si precisa che tali refusi sono ininfluenti rispetto alle finalità per le quali sono state redatte le relazioni, ma vengono comunque resi noti in quanto emersi in corso d'istruttoria.

In funzione degli esiti istruttori evidenziati nella presente relazione, si chiede di verificare tutti i dati dimensionali (superficie territoriale del sub-ambito, extra-comparto e complessiva) riportati all'interno della relazione tecnica illustrativa. A tal proposito, si segnala che è presente un refuso nella prima tabella riassuntiva della consistenza dei mappali costituenti le aree del sub-ambito (pag. 4) e in particolare quella riferita al mappale 324 parte. Si riscontra altresì che il cronoprogramma inserito a pag. 10, data la scarsa qualità dell'immagine, risulta poco leggibile.

Analogamente a quanto richiesto precedentemente per la relazione tecnica illustrativa, in virtù degli esiti istruttori dovrà essere fatta una revisione dei dati dimensionali contenuti nelle norme tecniche di attuazione, con particolare riferimento a quanto riportato a pag. 5, art. 4 *“Localizzazione del piano urbanistico attuativo”*, comma 3, e a pag. 7 e seguenti, art. 9 *“Parametri urbanistici ed edilizi”*, commi 1 e 2. Per quanto riguarda le modifiche nella distribuzione della SC tra i lotti, riportate a pag. 6, art. 6 *“Scadenza e varianti al piano urbanistico attuativo”*, comma 4, si chiede di modificare il punto come segue:

“modifiche nella distribuzione della SC fra i lotti per una quantità non eccedente il 10%, fermo restando la SC complessiva, il numero di alloggi massimo previsto su ciascun lotto e previo atto di assenso registrato tra le proprietà dei lotti interessati;”

Alla luce di quanto sopra esposto, si ravvisa la necessità di conformare i parametri urbanistici trascritti nello schema di convenzione urbanistica (pagg. 2, 4 e 5), secondo quanto reso noto nella relativa tabella di verifica e rispettive note contenute nella presente istruttoria; inoltre la stessa dovrà essere dettagliata nella parte inerente la garanzia fideiussoria (art. 2, lettera e)) prevedendo la seguente riformulazione:

“e) a versare una congrua garanzia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l’IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, il tutto maggiorato del 10%, pari a € _____ per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia dovrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria, rilasciata da primario istituto compresi iscritti nell’Albo ex art.106 del TUB cd. “Albo Unico”, o assicurativa, rilasciata da primaria impresa/compagnia assicurativa presente negli appositi Albi e/o Elenchi tenuti dalla Banca d’Italia e riportato negli elenchi dell’IVASS, escutibile a prima richiesta e con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell’originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, che verrà svincolata all’atto della presa in carico delle opere realizzate.”

Conclusioni istruttorie

Alla luce dei rilievi istruttori formulati, verificata la conformità del piano agli strumenti di pianificazione comunale vigenti, si esprime **parere favorevole al deposito del PUA a condizione** che, preventivamente all’approvazione, gli elaborati siano integrati/corretti in recepimento di quanto richiesto nella presente istruttoria e, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, art. 25, sia anche prodotta la Verifica preventiva dell’interesse archeologico.

Castelfranco Emilia, 27.02.2023

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.

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