



Castelfranco Emilia, lì 27.04.2023

AVVISO DI DEPOSITO

Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata denominati “COOP Piumazzo” e “Kiwi Piumazzo”

Ambito n.73 AN (stralci 1 e 2)

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazioni di Consiglio Comunale:
 - n.59 del 28.03.2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 2 (fase B) – Il stralcio – nel quale risulta inserito l’ambito 73 AN;
 - n.82 del 25.10.2018 è stata approvata una variante al il Piano Operativo Comunale POC 2 (fase B) – Il stralcio – che interessa anche l’ambito 73 AN;
- con Deliberazioni di Giunta Comunale n.33 del 21.02.2019 e n.63 del 04.04.2019, rispettivamente le ditte:
 - COOP Alleanza 3.0 S.C., con sede a Castenaso (BO) in via Villanova 29/7 – P.IVA 03503411203,
 - BUILDING s.r.l., in liquidazione, con sede a Pavullo nel Frignano (MO) in via Giardini Sud 52 – P.IVA 03366280364,

in qualità di proprietarie delle aree oggetto di intervento, sono state autorizzate alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “KIWI Piumazzo” relativo all’ambito n.73 AN, rispettivamente stralcio 1 (commerciale) e stralcio 2 (residenziale).

DATO ATTO CHE:

- in data 19.03.2020 è stata inviata dai rispettivi procuratori speciali la documentazione descrittiva delle proposte progettuali e, in particolare:
 - l’Arch. Gianmarco Bazzani ha presentato, per conto di BUILDING srl, quella relativa all’intervento residenziale (stralcio 2), assunta agli atti al Prot. n.10584/2020;
 - l’Ing. Fortunato Della Guerra ha presentato, per conto di COOP Alleanza 3.0 S.C., quella relativa all’intervento commerciale (stralcio 1), assunta agli atti ai Prot. nn.10589-10590-10591/2020, nonché quella relativa alle opere di urbanizzazione comuni, assunta agli atti ai Prot. nn.10585-10586-10588/2020;
- al fine di ottemperare a quanto evidenziato nella relazione istruttoria redatta dallo scrivente ufficio in data 25.02.2021 Prot. n.8117, i professionisti incaricati hanno trasmesso le seguenti integrazioni documentali:
 - stralcio 0 – opere di urbanizzazione comuni – assunte agli atti in data 11.06.2021 con Prot. n.22672/2021;

- stralcio 1 – intervento commerciale – assunte agli atti in data 11.06.2021 con Prot. n.22675/2021;
- stralcio 2 – intervento residenziale – assunte agli atti in data 16.06.2021 con Prot. n.23378/2021.

VISTO che i PUA risultano costituiti dai seguenti elaborati:

STRALCIO 0 – opere di urbanizzazioni comuni

- VC_A-A.01 Elenco documenti ed elaborati (Prot. n.22672/2021)
- VC_A-R.01 Documentazione catastale (Prot. n.22672/2021)
- VC_A-R.02 Documentazione fotografica (Prot. n.10585/2020)
- VC_A-R.03 Relazione sull'articolazione degli stralci funzionali (Prot. n.10585/2020)
- VC_A-R.04 Schema di convenzione (integrato con Prot. 22672/2021)
- VC_A-T.01 Planimetria di inquadramento, con indicazione degli stralci (Prot. n.22672/2021)
- VC_A-T.02 Rilievo planoaltimetrico stato di fatto (Prot. n.22672/2021)
- VC_A-T.03 Planimetria di progetto e aree di cessione (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-R.01 Relazione tecnica illustrativa (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-R.02 Relazione idraulica (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-R.03 Studio illuminotecnico (Prot. n.10586/2020)
- VC_B-R.04 Verifica del rispetto delle distanze di prima approssimazione dall'elettrodotto (Prot. n.10586/2020)
- VC_B-R.05 Preventivo sommario del costo delle opere (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-R.06 Quadro economico (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.01 Planimetria stato di fatto delle reti tecnologiche (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.02 Planimetria di progetto delle reti acquedotto, gasdotto e telefonia (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.03 Planimetria di progetto della rete pubblica illuminazione (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.04 Planimetria di progetto delle reti fognarie: acque meteoriche e reflue (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.05 Sezioni stradali di progetto con reti e segnaletica di progetto (Prot. n.22672/2021)
- VC_B-T.06 Particolari geometrici della rotatoria (Prot. n.22672/2021)

STRALCIO 1 – intervento commerciale

- AC_A-A.00 Elenco elaborati (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-R.01 Documentazione catastale (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-R.02 Documentazione fotografica (Prot. n.10589/2020)
- AC_A-R.03 Relazione inquadramento urbanistico (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-R.04 Norme tecniche di attuazione (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-R.05 Relazione sostenibilità ambientale (Prot. n.10589/2020)
- AC_A-T.01 Planimetria di inquadramento, con indicazione degli stralci (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.02 Rilievo planoaltimetrico stato di fatto (Prot. n.22675/2021)

- AC_A-T.03 Planimetria di progetto e consistenze edilizie (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.04 Dotazioni territoriali (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.05 Aree in cessione, sagome e distanze (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.06 Superficie coperta e permeabilità (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.07 Progetto del verde e sistemazioni esterne (Prot. n.22675/2021)
- AC_A-T.08 Profili di progetto e render (Prot. n.10589/2020)
- AC_B-R.01 Relazione tecnica illustrativa (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-R.02 Relazione idraulica (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-R.03 Studio illuminotecnico (Prot. n. 10589/2020)
- AC_B-R.04 Preventivo sommario del costo delle opere (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-R.05 Quadro economico (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-T.01 Planimetria di progetto delle reti acquedotto, gasdotto e telefonia (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-T.02 Planimetria di progetto delle reti pubblica illuminazione ed energia elettrica (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-T.03 Planimetria di progetto delle reti fognatura: acque meteoriche e reflue (Prot. n.22675/2021)
- AC_B-T.04 Sezioni stradali di progetto con reti e segnaletica di progetto (Prot. n.22675/2021)
- AC_C-R.01 Valutazione previsionale di impatto acustico (Prot. n.10591/2020)
- AC_C-R.02 Relazione geologica – Parte1: Relazione (Prot. n.10591/2020)
- AC_C-R.03 Relazione geologica – Parte 2: Allegati (Prot. n.10591/2020)
- AC_C-R.04 Studio del traffico (Prot. n.10591/2020)
- AC_C-R.05 Relazione archeologica (Prot. n.10591/2020)

STRALCIO 2 – intervento residenziale

- 01a Inquadramento catastale e fotografico (Prot. n.10584/2020)
- 01.1a Inquadramento cartografico (Prot. n.10584/2020)
- 02a Rilievo planoaltimetrico (Prot. n.23378/2021)
- 02.1a Stato di fatto reti tecnologiche (Prot. n.23378/2021)
- 03a Planimetria di inquadramento e stralci (Prot. n.23378/2021)
- 04a Planimetria generale di progetto (Prot. n.23378/2021)
- 04.1a Planivolumetrico e profili (Prot. n.23378/2021)
- 04.2a Viabilità e segnaletica (Prot. n.23378/2021)
- 05a Dotazioni territoriali (Prot. n.23378/2021)
- 06a Aree di cessione (Prot. n.23378/2021)
- 07a Permeabilità (Prot. n.23378/2021)
- 08a Progetto rete fognaria (Prot. n.23378/2021)
- 09a Progetto rete acqua e gas (Prot. n. 23378/2021)

- 10a Progetto rete elettrica (Prot. n.23378/2021)
- 11a Progetto rete telefonica (Prot. n.23378/2021)
- 12a Progetto illuminazione pubblica (Prot. n.23378/2021)
- 13a progetto verde pubblico (Prot. n.23378/2021)
- Relazione tecnica generale (Prot. n.23378/2021)
- Preventivo sommario del costo delle opere (Prot. n.23378/2021)
- Quadro economico di progetto (Prot. n.23378/2021)
- Norme Tecniche di Attuazione (Prot. n.23378/2021)
- Schema di convenzione urbanistica (Prot. n.18598/2019)
- Valutazione clima e impatto acustico (Prot. n.18598/2019)
- Relazione geologica (Prot. n.18598/2019)
- Relazione idraulica (Prot. n.23378/2021)
- Relazione fonti di energia rinnovabili (Prot. n.10584/2020)
- Relazione archeologica preventiva (Prot. n.18598/2019)
- Dichiarazione di esclusione VAS (Prot. n.10584/2020)

VALUTATA favorevolmente l'istruttoria del Servizio Governo del Territorio, Rigenerazione Urbana e Politiche per la Casa del 29.12.2022 Prot. n.55037, redatta ai fini del deposito dei PUA in oggetto, conclusasi con parere favorevole condizionato all'ottemperanza della prescrizione della Giunta Comunale relativa al superamento/restrizione delle ipoteche sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

DATO ATTO CHE:

- in data 29.12.2022 Prot. n.55111 è stata inviata ai rispettivi procuratori speciali la comunicazione relativa agli adempimenti da ottemperare ai fini del deposito dei PUA in oggetto;
- in data 08.02.2023 Prot. n.5931 è pervenuta una richiesta di proroga di 60 (sessanta) giorni da parte di Building s.r.l. e Coop Alleanza 3.0. S.C., accolta con comunicazione trasmessa in data 13.02.2023 Prot. n.6781;
- in data 13.04.2023 Prot. n.16729 e Prot. n.16793 Building s.r.l. e Coop Alleanza 3.0. S.C. hanno trasmesso una nota argomentata chiedendo di procedere con il deposito/pubblicazione dei PUA *“onde consentire i successivi adempimenti al fine della sua approvazione e della sottoscrizione entro i termini indicati dalla L.R. n.24/2017”*, posticipando la restrizione delle ipoteche.

RITENUTO di accogliere favorevolmente la nota trasmessa in data 13.04.2023 Prot. n.16729 e Prot. n.16793 da parte delle società Building s.r.l. e Coop Alleanza 3.0. S.C., stabilendo che la restrizione delle ipoteche - gravanti sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione – è condizione per la sottoscrizione delle convenzioni attuative e contestuale cessione delle aree;

VISTI:

- la L.R. n.20/2000 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.24/2017 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.15/2013 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n.19/2008 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.76 dell'08.04.2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e con Deliberazione del Consiglio Comunale n.75 dell'08.04.2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- le Deliberazioni del Consiglio Comunale n.216 del 15.10.2010, n.53 del 06.04.2011, n.123 del 30.10.2012, n.35 del 14.03.2013, n.59 del 28.03.2014, n.51 del 21.06.2018, n.63 del 26.07.2018, n.82 del 25.10.2018, n.34 dell'08.04.2019 e n.108 del 22.12.2021 di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) e successive varianti;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 28.03.2014 è stata approvata la variante alla zonizzazione acustica;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.228 del 13.11.2014 è stata approvata la prima variante al PSC;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 29.01.2015 è stata approvata una variante agli strumenti urbanistici (P.S.C. e P.O.C.) ai sensi dell'art. a-14 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- che con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n.57 del 20.03.2017 è stato approvato l'Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" finalizzato al recepimento degli Studi di Microzonazione Sismica del territorio e dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) in variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia;
- che con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n.175 del 13.11.2017 è stato approvato l'Accordo di Programma tra Comune di Castelfranco Emilia, provincia di Modena e C.M.C. S.r.l., ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- le Deliberazioni di Consiglio Comunale n.18 del 28.03.2019 e n.18 del 25.03.2021 di approvazione rispettivamente della seconda e terza variante al PSC;
- le deliberazioni di Consiglio Comunale n.4/2020 e n.72/2021 relative a due varianti al PSC Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. n.24/2017;
- le Deliberazioni del Consiglio Comunale n.119 del 15.06.2011, n.95 del 12.07.2013 e n.97 del 30.07.2015 di approvazione rispettivamente della prima, seconda e terza modifica al RUE;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 23.11.2017 è stata approvata una modifica al RUE avente ad oggetto il Recepimento dello schema di Regolamento Edilizio Tipo in attuazione dell'Atto regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. n.922/2017;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.33 dell'08.04.2019 è stato adottato il nono Piano Operativo Comunale (POC n.9);
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 22.12.2021 è stato adottato il decimo Piano Operativo Comunale (POC n.10);
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.110 del 22.12.2021 è stato adottato l'undicesimo Piano Operativo Comunale (POC n.11);
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.107 del 22.12.2021 è stata adottata la variante specifica al PSC 2021;

AVVISA

- che i PUA di cui all'oggetto e relativi atti tecnico-amministrativi allegati sono depositati per 60 giorni interi consecutivi e precisamente dal **27.04.2023** al **26.06.2023** durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, indirizzate al Sindaco in carta semplice oppure a mezzo PEC con firma digitale, all'indirizzo comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfrancoemilia.mo.it, che saranno valutate preventivamente all'approvazione;
- che la restrizione delle ipoteche - gravanti sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione – è condizione per la sottoscrizione delle convenzioni attuative e contestuale cessione delle aree;
- che il Responsabile del procedimento è l'Arch. Valeria Ventura;
- che la documentazione completa è consultabile e riproducibile sul sito internet del Comune al seguente link:

<https://comune.castelfranco-emilia.mo.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=45512&idCat=45535&ID=46617&TipoElemento=categoria>

Il Dirigente del
Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio
Dott. Arch. Bruno MARINO

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