



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

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

Castelfranco Emilia, 20/11/2023

POC n° 9 “Manzolino” avente valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Manzolino - Corte Villa Griffoni”

(ambiti 81.6 AC.b e 89 AN)

**RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI, ALLE
RISERVE PROVINCIALI E AL CONTRIBUTO ISTRUTTORIO DELL'UFFICIO**

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

Protocollo N.0051156/2023 del 20/11/2023

Class. 6.1 «Urbanistica; Piani programmatici e normativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

Premessa

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 08/04/2019 è stato adottato il Piano Operativo Comunale – POC n° 9 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Manzolino - Corte Villa Griffoni”.

Il Piano è stato depositato/pubblicato, ai sensi dell’art. 34 della L.R. 20/2000 s.m.i., dal 02.05.2019 al 01.07.2019; sono stati acquisiti agli atti dell’Ufficio di Piano i seguenti pareri da parte degli enti titolati ad esprimersi:

- CONSORZIO DELLA BONIFICA DI BURANA acquisito con prot.n. 27569/2021 del 12/07/2021, espresso in data 12/07/2021 prot.n.10450-21;
- ARPAE - Distretto di Modena acquisito con prot.n. 3452 del 28/01/2022, espresso in data 28/01/2022 prot.n.13933;
- ATERSIR acquisito con prot.n.29997 del 26/07/2019, espresso in data 23/07/2019 prot.n.4705;
- AUSL- Dipartimento di sanità Pubblica acquisito con prot.n. 3962 del 01/02/2022, espresso in data 01/02/2022 prot.n.7453;
- HERA spa - INRETE acquisito con prot.n. 23849 del 30/07/2020, espresso in data 29/07/2020 prot.n.64992 da HERA e in data 29/07/2020 prot.n.21863 da INRETE.

L’Ufficio di Piano ha elaborato il proprio contributo istruttorio in data 21/07/2021 prot.n.29077/2021.

Nel periodo dal 02/05/2019 al 01/07/2019, in cui si è provveduto al deposito del Piano, non sono pervenute agli atti comunali osservazioni.

Il tecnico procuratore ha presentato la documentazione integrativa del PUA in data 12/10/2022, acquisita agli atti ai prot.nn.42941, 42942, 42944, 42946, 42948 e 42950 del 13/10/2022, modificata e integrata al fine di conformarla, preventivamente all’approvazione, ai condizionamenti/prescrizioni posti nei pareri espressi dagli enti nonché dall’ufficio comunale.

Nel mentre la Provincia di Modena, tenuto conto dei pareri espressi dagli enti, ha formulato il proprio parere a mezzo dell’Atto del Presidente n.201 del 06/12/2022, acquisito agli atti comunali al prot.n. 51655 del 07/12/2022, manifestando riserve con cui sono stati sollevati rilievi urbanistici; conseguentemente l’Ufficio di Piano - con comunicazione prot.n. 55064 del 28/12/2022 - ha provveduto a trasmettere le riserve provinciali, invitando il soggetto attuatore, per il tramite del procuratore speciale arch.Fabrizio Zanella, alla conformazione del POC-PUA allo scopo di superare le criticità e non conformità al PSC e al PTCP, ostantive all’approvazione, evidenziate dall’ente sovraordinato.

In data 04/08/2023, assunta agli atti comunali con i prott. 36337, 36338, 36341, 36343, 36345 e 36346 del 07/08/2023, il soggetto attuatore, per il tramite del procuratore speciale, ha presentato la documentazione modificativa/conformativa del POC con valenza di PUA.

Con nota in data 11/08/2023 prot.n.37031 l’Ufficio di Piano, a fronte del lungo lasso di tempo con cui è stata trasmessa la documentazione conformativa, ha comunicato i tempi ipotizzati per addivenire alla conclusione del procedimento avviato e le perplessità di addivenire alla stipula della convenzione attuativa entro i termini fissati per il 31/12/2023 dalla LR 24/2017 smi.

In data 07/09/2023 con prot.n.39839 è stata acquisita agli atti comunali una nota dell’avvocato Barbara Masi, incaricato dal sig.F.Mazzone, legale rappresentante della società Nuovo Centro Manzolino srl proprietaria delle aree oggetto del POC/PUA, di invito all’amministrazione comunale affinché si procedesse “...all’approvazione del Piano Operativo Comunale-POC 9 “Manzolino” avente valore ed effetti di PUA ... senza ripubblicazione ed in tempi compatibili con il convenzionamento del PUA entro la scadenza dell’01.01.2024”, a cui l’ufficio ha dato riscontro con comunicazione prot.n.42446 del 25/09/2023.

L'Ufficio di Piano, esaminata la documentazione acquisita nel mese di agosto ed effettuate le valutazioni tecniche conseguenti con relazione istruttoria prot.n.40564 del 12/09/2023, ha proceduto al rideposito del Piano pubblicando l'Avviso prot.n.41735 del 20/09/2023 e indicando Conferenza di servizi decisoria in modalità asincrona con prot.n.42812 del 27/09/2023.

Il soggetto attuatore, per il tramite del procuratore speciale, ha presentato ulteriore documentazione modificativa del POC con valenza di PUA, assunta agli atti comunali con i prot.nn. 49559, 49561, 49562, 49563, 49564, 49567 e 49669 del 08/11/2023, con l'intento di *"....dare una ancora più puntuale ed accurata ottemperanza ai rilievi/riserve della Provincia di Modena....."* e precisando che *"...per una più agevole e funzionale lettura/gestione, si è ritenuto opportuno ripresentare tutto il corpo progettuale (elaborati e doc. siglati "(v3)" sotto riportati), con le relative parti debitamente integrate; ciò a completa sostituzione di quanto precedentemente presentato."*

La documentazione acquisita si compone dei seguenti documenti:

PROGETTO URBANISTICO

- E.El-(v3) Elenco Elaborati
- R-Ti -(v3) Relazione Tecnica illustrativa di PUA e OOUU
- TAV. 01-(v2) Inquadramento generale dell'intervento
- TAV. 02-(v3) Confini Intervento
- TAV. 03-(v2) Documentazione Fotografica
- TAV. 04-(v2) Rilievo Plano-Altimetrico
- TAV. 05-(v3) Planivolumetrico
- TAV. 06-(v3) Planimetria generale quotata e Massimo Ingombro
- TAV. 07-(v3) Viabilità e Percorsi
- TAV. 07bis-(v3) Materiali Aree Pubbliche
- TAV. 08-(v3) Standard Urbanistici
- TAV. 09-(v3) Aree di Cessione
- TAV. 10-(v3) Schema Tipologie Edilizie e Profili Indicativi
- TAV. 11-(v3) Viste Prospettiche

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- TAV. 01.u-(v2) Rete Fognaria e Sezioni Stradali
- TAV. 02.u-(v2) Rete Gas e Adduzione Idrica
- TAV. 02bis.u-(v3) Rete Adduzione Idrica Fuori Comparto
- TAV. 03.u-(v2) Rete Energia Elettrica e Telefonica
- TAV. 04.u-(v2) Rete Illuminazione pubblica
- TAV. 05.u-(v2) Segnaletica Stradale

ELAB. DOCUMENTALI-(V3) ALLEGATI

- CM-(v2) Computo Metrico Estimativo OO-UU
- NTA-(v3) Norme Tecniche di Attuazione di PUA
- R.Idr-(v3) Relazione idraulica
- R.Val-(v2) Rapporto preliminare VAS-VALSAT
- Conv.-(v3) Schema di Convenzione Urbanistica
- R.Acu-(v2) Relazione Clima Acustico
- R.Geo-(v2) Relazione Geologica-Geotecnica-Sismica terreno
- R.Suo-(v2) Relazione Qualità dei Suoli

Successivamente in data 08/11/2023 con prot.n.49671 è stata acquisita agli atti comunali una nota di diffida dell'avvocato Barbara Masi, incaricato dal sig.F.Mazzone, legale rappresentante della società Nuovo Centro Manzolino srl proprietaria delle aree oggetto del POC/PUA, dai contenuti che di seguito si riportano in estratto:

"..... premesso che con pec protocollo 49559/2023 del 08/11/2023, 49561/2023 del 08/11/2023, 49562/2023 del 08/11/2023, 49563/2023 del 08/11/2023, 49564/2023 del 08/11/2023, 49567/2023 del 08/11/2023 il tecnico incaricato dai soggetti attuatori, Arch. Fabrizio Zanella, ha inviato a codesta

amministrazione la documentazione integrativa elaborata a seguito della disamina della relazione istruttoria del 12.09.2023 ... considerato che sono state ottemperate tutte le prescrizioni impartite dalle autorità coinvolte nel procedimento, tra cui la Provincia di Modena,rilevato che l'ulteriore richiesta di pareri configurerebbe un ingiustificato aggravamento del procedimento foriero di arrecare gravissimi pregiudizi alla proprietà in considerazione della prossima scadenza dei termini di cui all'art. 4, comma 5, della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017;

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato, con la presente, le società NUOVO CENTRO MANZOLINO S.r.l, come sopra rappresentata e assistita,

DIFFIDA l'amministrazione in indirizzo a voler tempestivamente provvedere all'approvazione del POC n. 9 "Manzolino" avente valore ed effetti di PUA "Corte Griffoni" in termini compatibili con la sottoscrizione della convenzione entro il 31.12.2023."

In data 04.11.2023 è stato assunto agli atti comunali con prot. 49007 il parere dell'avvocatura Provinciale, in cui è precisato che "si rende necessaria la ripubblicazione del piano solo quando, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dopo l'adozione, vi sia stata una "rielaborazione complessiva" del piano stesso, e cioè un "mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che presiedono alla sua impostazione" (cfr. Cons. Stato, sez. IV 28/03/2023 nr. 3168; sez. IV, 11 novembre 2020, n. 6944; 21 settembre 2011, n. 5343, 26 aprile 2006 n. 2297, 31 gennaio 2005, n. 259; 10 agosto 2004, n. 5492), mentre tale obbligo non sussiste nel caso in cui le modifiche non comportino uno stravolgimento dello strumento adottato ovvero un profondo mutamento dei suoi stessi criteri ispiratori, ma consistano in variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree (Cons. Stato, sez. IV, 13 novembre 2020, n. 7027; sez. IV, 4 dicembre 2013, n. 5769)" e anche alla luce del recente parere del Responsabile del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna, dott. Santangelo, PG/1190211/2021 del 29/12/2021 [...] si rimanda alla discrezionalità dell'Ufficio Tecnico ogni valutazione in merito alla natura sostanziale o meno delle variazioni apportate dal soggetto attuatore al POC in oggetto e all'adozione del conseguente iter tecnico amministrativo da seguire".

Dato atto che, conseguentemente, il Dirigente del Settore arch. Bruno Marino, con lettera prot.n.49969 del 10/11/2023 ha dato disposizioni in merito all'iter di approvazione del PIANO invitando l'Ufficio di Piano nella persona della sottoscritta di adoperarsi per:

"- procedere all'interruzione e archiviazione del procedimento ri-deposito del Piano revisionato in data 12/10/2022 nonché della Conferenza di servizi indetta al fine di riacquisire i pareri degli enti interessati;
- ... procedere all'esame della documentazione revisionata del POC-PUA acquisita in data 08/11/2023 al fine di predisporre gli atti propedeutici per sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione dello stesso."

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto che ad oggi non sono pervenute osservazioni, si provvede a dare seguito alla disposizione del Dirigente e, dunque, a formulare la proposta di controdeduzione ai pareri acquisiti dagli enti coinvolti e alle riserve avanzate dalla Provincia di Modena, tenendo conto della documentazione di Piano acquisita agli atti comunali in data 08/11/2023 e precisando che a completamento della stessa si aggiungono gli elaborati di POC che rimangono invariati rispetto al rideposito:

- A- Relazione_Norme_Schede, redatto d'Ufficio in allegato al prot.n. 40564 del 12/09/2023,
- B-Tavola di sintesi-inquadramento cartografico degli interventi.

PARERE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Atto del Presidente provinciale n.201 del 06/12/2022, acquisito agli atti comunali al prot.n. 51655 del 07/12/2022, e allegata istruttoria tecnica prot. n. 41987 del 06/12/2022.

Si riporta di seguito per stralci salienti il parere espresso contenente riserve/valutazioni/prescrizioni ed esprimendo puntualmente le controdeduzioni.

RISERVE AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 35 DELLA L.R. 20/2000

1) Il PSC, nelle schede d'ambito 81 e 89, pone come obiettivo quello di *“Salvaguardare e riqualificare la presenza dei due canali che convergono nella frazione, in particolare il canale di Melara che presenta ancora caratteri ambientali peculiari deve essere valorizzato con un progetto di integrazione delle aree verdi adiacenti”*.

Inoltre la Valsat del PSC, relativamente all'ambito 89 integra con un'ulteriore prescrizione:
“realizzare un sistema di aree verdi urbane integrate con la rete ecologica extraurbana”.

Infine, l'area è caratterizzata dalla presenza di una zona di tutela dei fontanili, per le quali le NTA di PSC non ammettono attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

Tuttavia, il presente POC avente valore ed effetti di PUA, nella scheda relativa agli ambiti 81.6 e 89 pone come obiettivo quello di *“tombinare il Canale Melara per la porzione ricadente negli ambiti oggetto di intervento”*.

Considerato che l'articolo 30 della L.R.20/2000 prevede che il POC sia predisposto in conformità alle previsioni di PSC e non possa modificarne i contenuti,
si riscontra una sostanziale non conformità tra le previsioni di PSC e quelle del presente POC in riferimento agli interventi previsti sui canali storici che attraversano il comparto. Si chiede pertanto di ristabilire coerenza tra il PSC ed il presente POC-PUA.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto della riserva sollevata e si riscontra che il progetto del PUA è stato conformato mantenendo scoperto il canale Melara e prevedendo in continuità con le sue sponde aree a verde anche alberate contribuenti al computo della dotazione di verde pubblico con previsione di cessione all'Amministrazione Comunale.

La modifica del documento di POC “Relazione_Norme_Schede” in recepimento della riserva formulata è stato effettuato dall'Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023 sostituendo l'ultimo punto elenco sia al paragrafo 2 del Documento Programmatico per la Qualità Urbana che nella scheda normativa in corrispondenza della elencazione delle “Caratteristiche dell'intervento-Opere di interesse pubblico da realizzare”.

2) Nella scheda di PSC relativa all'ambito 89, tra le “prescrizioni contenute nella Valsat del PSC”, in riferimento all’*“accessibilità ai servizi di vicinato”* viene prescritta la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia all'interno dell'ambito.

All'interno del presente POC-PUA, che costituisce lo strumento urbanistico con il quale verrà attuato l'ambito, non si riscontra la previsione di tali attrezzature pubbliche.

Alla luce del sopracitato art. 30 comma 1-bis della L.R. 20/2000,

si riscontra una non conformità tra le previsioni di PSC e quelle del presente POC-PUA in riferimento alla mancata realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia all'interno dell'ambito. Si chiede pertanto di ristabilire coerenza tra il PSC ed il presente POC-PUA.

Proposta di controdeduzioni

Considerato che la VALSAT del PSC è stata redatta in forza di obiettivi e previsioni di fabbisogni di dotazioni scolastiche che oggi, sia in forza dell'andamento dell'economia che per le tendenze demografiche, non risultano confermati, il presente POC-PUA non contempla l'attuazione della previsione di dotare la frazione di una nuova struttura per l'istruzione dedicata all'infanzia. Per quanto argomentato, si ritiene di confermare i contenuti del POC adottato. In tal senso è riportata a cura dell'ufficio nel documento di POC “Relazione_Norme_Schede” - al paragrafo 4 del Documento Programmatico per la Qualità Urbana - una precisazione.

3) Si rileva che un'area posta sul margine nord del comparto ed adiacente alla Villa Griffoni viene individuata dalla tav. 4.3 del PSC come "insediamento storico", ai sensi dell'art. 92 del PSC.

Le NTA del PSC per tali insediamenti prevedono:

"Per le aree che costituiscono gli insediamenti di cui al comma 1 del presente articolo, è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi e sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione ambientale correlati al patrimonio storico. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme contenute nel PSC e nel RUE."

Tale area attualmente è interessata dalla presenza di alberi ad alto fusto che affiancano un vialetto che dalla Strada Comunale Manzolino conduce fino alla Villa Griffoni.

All'interno del POC-PUA tale area sembra essere stata destinata a parcheggio, prevedendone la parziale impermeabilizzazione.

Si chiede di ristabilire coerenza tra le prescrizioni del PSC e gli elaborati del POC-PUA.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto della riserva sollevata e a riguardo si evidenzia che il progetto di PUA riproposto prevede, nella porzione di area ricadente nell'ambito 89 AN, identificata dal PSC come "insediamento storico" e ricompresa nel POC, il mantenimento del sedime della strada alberata esistente e la salvaguardia di parte delle alberature presenti componenti i due filari alberati (vedi Tav.05); lateralmente alla strada, intervallati dalle suddette alberature, sono stati collocati una parte dei parcheggi pubblici di dotazione i quali, come dichiarato nella Relazione Idraulica a pag.10, saranno realizzati in autobloccanti grigliati - permeabili al 90%; detta soluzione fa sì che sia limitata al massimo l'alterazione dei luoghi o almeno in una misura compatibile con la tutela considerata la collocazione marginale rispetto all'edificio storico di cui costituisce corredo.

Si ritiene dunque che la soluzione progettuale proposta con il POC-PUA revisionato sia compatibile con le prescrizioni del PSC.

4) In riferimento alla presenza di un insediamento storico nel margine nord del comparto si evidenzia che al par. 6.2 della Relazione Illustrativa del PUA viene indicato che il piano interessa parte delle antiche aree di pertinenza esterne della Villa Griffoni, in particolare viene indicato che è ancora leggibile il viale alberato che conduce all'ingresso principale della villa, percorrendo il quale si gode di un bel "cannocchiale visivo sulla facciata". Successivamente, tra gli obiettivi del progetto viene indicata la riqualificazione complessiva delle aree descritte, "mantenendo traccia delle pre-esistenze o addirittura valorizzandole". Viene poi indicato che il piano propone la riproposizione del viale alberato di accesso alla villa, mantenendolo pedonale e ripristinando il percorso e le alberature.

Tale elemento viene ribadito anche nel par. 5 della Valsat dove viene indicato come obiettivo del progetto "la ricostruzione, almeno in parte, di quello che era probabilmente il giardino della villa".

Si riscontra invece, dagli elaborati grafici del PUA, una perdita della percezione del viale alberato di accesso alla villa e del cannocchiale prospettico citati nella suddetta relazione, a causa del posizionamento di lotti residenziali nella zona antistante la villa storica ed a lato del percorso.

Si chiede di ristabilire coerenza tra gli obiettivi previsti nel PUA e l'effettiva distribuzione del nuovo insediamento.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto della riserva sollevata condividendola. A riguardo si evidenzia che il soggetto attuatore nello Schema di convenzione del PUA riproposto si assume l'impegno a depositare una Variante specifica al PUA che revisioni le previsioni edilizie sui lotti 11 e 12 e valorizzi la relazione tra i nuovi edifici e la Villa Griffoni, rafforzando la percezione del viale alberato di accesso alla villa e del cannocchiale prospettico sulla facciata della stessa, in coerenza con le prescrizioni di cui all'art.5.3 delle NTA per i lotti

11 e 12 che riportano *“Pertanto i futuri edifici, a minor densità abitativa, dovranno, gioco-forza, avere uno stretto rapporto visivo con la villa, poiché ubicati a ridosso di quello era un tempo lo storico viale alberato di accesso alla villa, che il piano ha ben inteso conservare. È, quindi, da ritenersi prescrittivo, per tali edifici adottare materiali ed elementi compositivi e costruttivi che rispettino e le caratteristiche Tipologiche, Architettoniche e materiche dell’attigua citata Villa Griffoni.”*

5) Si rileva all’interno del comparto la presenza di una strada chiusa

Si chiede di verificare che la geometria della stessa consenta lo svolgimento in sicurezza delle manovre di veicoli di soccorso e destinati al trasporto dei rifiuti solidi urbani.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA riproposto con la nuova organizzazione degli spazi di percorribilità carrabile, di manovra e ciclo-pedonali supera le problematiche di sicurezza evidenziate.

6) In riferimento alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale si rileva che la scheda di POC relativa all’ambito prevede che “il 20% della SC residenziale prevista dall’intervento dovrà essere convenzionata, secondo le modalità fissate dalla convenzione di PUA”. L’art. 108 comma 2 del PTCP prevede che la soglia del 20%, fissata dall’art. A-6 bis della L.R. 20/2000 venga elevata al 25% per i comuni con popolazione superiore ai 25 000 abitanti.

Si richiede di provvedere alla conformazione con quanto previsto all’art. 108 del PTCP. La eventuale monetizzazione dell’ERS, consentita unicamente qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c) dell’articolo A-26, comma 7 della L.R. 2072000, è disciplinata dall’art. A-6 ter della L.R. 20/2000.

Proposta di controdeduzioni

La richiesta di conformazione avanzata è stata recepita nel progetto di PUA riproposto, portando la dotazione ERS al 25% della SC residenziale prevista in progetto. L’adeguamento è espresso nelle NTA (art.4.1 e art.5.2) nonché nella tabella dei parametri urbanistici riportata nella Tav.8 – Standard Urbanistici e nello Schema di convenzione (art.7).

7) In riferimento alla realizzazione di superfici impermeabili, le norme del POC nell’art. 11 prevedono: *“gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a garantire la massima permeabilità possibile dei parcheggi di modesta entità e delle piste ciclabili previste all’interno delle previsioni degli ambiti”*.

Si rileva, tra gli elaborati del PUA, la presenza delle schede tecniche di masselli autobloccanti drenanti allegate alla relazione idraulica, tuttavia si rileva l’assenza di un elaborato nel quale vengano esplicitate, anche graficamente, le diverse soluzioni individuate al fine di rispettare la prescrizione di POC.

Si prescrive, precedentemente all’approvazione del PUA, la redazione di un apposito elaborato, nel quale vengano individuate chiaramente le aree permeabili ed impermeabili, quantificandole ed indicando le soluzioni tecniche adottate in coerenza con le previsioni del POC per garantire la massima permeabilità di parcheggi e percorsi.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che la prescrizione è stata recepita nel progetto di PUA. La Relazione Idraulica descrive le diverse tipologie di superfici caratterizzanti il progetto, i differenti coefficienti di permeabilità ipotizzati per ciascuna (vedi paragrafo 3) Rete di scarico Acque bianche) e il calcolo delle superfici oltre alle schede tecniche dei materiali che si intende impiegare. Nella Tav.01u – Rete fognaria e sezioni stradali nonché

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class." 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

nel nuovo elaborato specifico TAV. 07bis-(v3) Materiali Aree Pubbliche sono state rappresentate le sezioni stradali con evidenza delle soluzioni tecniche ipotizzate, conteggiando le superfici permeabili impiegate ai fini del calcolo della laminazione.

8) Si rileva che nel par. 5.4 delle NTA del PUA viene richiamato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 del PTCP, in riferimento all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili,

Si richiama inoltre il rispetto delle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia, tra cui, in particolare la DGR 1548/2020, come modificata dal DPR 199/2021 e ss.mm.ii. in riferimento agli obblighi di copertura del fabbisogno energetico degli edifici mediante fonti rinnovabili.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto di quanto osservato e si precisa che il par. 5.4 delle NTA del PUA mantiene, nelle prescrizioni relative al contenimento energetico, il richiamo generico alla normativa vigente senza espressamente riportare la DGR 1548/2020; si ritiene, ipotizzando le future possibili evoluzioni della normativa in materia, condivisibile la scelta di un riferimento generico visto che comunque i titoli edilizi dovranno rispettare le disposizioni vigenti all'atto della redazione/rilascio.

9) In riferimento agli spazi da destinare a parcheggio si richiama il rispetto dei seguenti riferimenti normativi:

- a) Art.5.5.11 delle NTA del RUE in riferimento alla necessità di individuare nell'ambito del PUA anche spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori.
- b) Art. 5.5.14 e 5.5.15 delle NTA del RUE in riferimento alla necessità di individuare i parcheggi pertinenziali privati e pertinenziali ad uso pubblico (gli ultimi unicamente nei casi previsti dai suddetti articoli).
- c) Art. 5.2 della DCR 1253/1999 in riferimento ai parcheggi di pertinenza della struttura di vendita prevista nel PUA, a servizio della clientela.
- d) DGR 1383 del 19 ottobre 2020 in riferimento agli obblighi relativi all'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto di quanto osservato e si evidenzia che le NTA del progetto di PUA riproposte sono state conformate citando espressamente detti riferimenti all'art.4.1.

10) In riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA si segnalano i seguenti aspetti:

- a) Nelle NTA (par. 3) viene prevista la suddivisione dell'intervento in tre stralci funzionali, riportati anche all'interno dello schema di convenzione urbanistica. Si rileva che i principali obiettivi del POCPUA vi è quello di "riqualificazione di spazi centrali della frazione, attraverso la sostituzione della struttura produttiva con funzioni compatibili con il contesto urbano prevalentemente residenziale". Si rileva che l'edificazione dei lotti presenti in corrispondenza del sedime di tale struttura produttiva viene prevista nel secondo stralcio attuativo, quindi qualora venisse attuato solo il primo stralcio attuativo rimarrebbero in essere le criticità esistenti nell'area, alle quali si sommerebbe la realizzazione incompleta della nuova viabilità prevista nel PUA, con la completa esecuzione del tombinamento del Canale di Melara.

Si chiede di disciplinare le tempistiche e le modalità di attuazione di tali stralci, al fine di evitare che quanto previsto all'interno del PUA venga attuato solo parzialmente e di disciplinare le modalità e la programmazione temporale dell'intervento di demolizione del fabbricato produttivo presente nell'ambito e di bonifica della relativa area di sedime.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto di quanto rilevato condividendo le perplessità sollevate e si riscontra che il progetto di PUA riproposto è stato conformato superando le riserve.

In particolare il nuovo assetto di piano progettato prevede, in conformità al PSC, il mantenimento del canale Melara a cielo aperto e la ridefinizione degli stralci in funzione degli interventi ad essi correlati al fine di garantire l'ordinata attuazione degli interventi e delle opere di infrastrutturazione necessarie. Conseguentemente lo schema di convenzione è stato aggiornato e conformato anche in merito alle questioni legate all'articolazione degli stralci funzionali ed in particolare sono state definite le obbligazioni circa la loro programmazione temporale, le modalità attuative e l'esatta descrizione degli interventi attribuiti a ciascuno stralcio; sono stati fissati in maniera precisa anche i termini entro cui ultimare le opere di urbanizzazione. Il piano conformato risponde dunque ai principi fissati dalla legislazione regionale che impone tempi certi nell'attuazione degli strumenti urbanistici.

b) Al par. 5.4 viene prevista la possibilità di non computare nella Sa degli edifici ai fini della determinazione delle SC anche pensiline o tettoie qualora coperte da impianti fotovoltaici.

Si chiede di verificare in tal caso il rispetto delle Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla D.G.R. 922 del 28/06/2017.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che le NTA al paragrafo 5.4 sono state conformate eliminando la deroga riportata in contrasto con le disposizioni normative di settore applicabili.

c) Al par. 5.5 viene prevista la possibilità di deroga alle distanze minime dai confini di proprietà e dai confini stradali previsti dalla strumentazione urbanistica e dai regolamenti edilizi comunali per il posizionamento della segnaletica pubblicitaria all'interno del comparto.

Si chiede di verificare la conformità di tale aspetto con le disposizioni di RUE.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che le NTA al paragrafo 5.5 sono state conformate superando il rilievo provinciale, riportando il richiamo al Regolamento comunale per la disciplina delle Insegne e dei Mezzi pubblicitari, allegato I del RUE.

d) Si riscontra che nelle NTA del PUA non è stata quantificata una altezza massima degli edifici (viene indicato unicamente "pt+2/3 p + interrati e sottotetti").

Si chiede di quantificare l'altezza massima prevista per le costruzioni oggetto del PUA.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che il progetto di PUA riproposto è stato conformato superando la richiesta provinciale. Nella documentazione grafica di progetto, nelle NTA e nello schema di convenzione sono state esplicitate le altezze massime dei fabbricati, recependo anche le richieste formulate dall'Ufficio di Piano e armonizzando il nuovo edificato prossimo al Canale con il contesto ambientale, con l'ambito consolidato limitrofo nonché con i valori storici della Villa e del parco ad essa annesso.

Si precisa, a margine, che il PSC e il RUE vigenti negli ambiti residenziali in generale quantificano il parametro dell'Hmax facendo riferimento esclusivamente al numero massimo di piani; conseguentemente si valuta favorevolmente la specificazione riportata al paragrafo 5.2 delle NTA in cui si specifica: *"... posta l'altezza utile minima interpiano pari a 2.70 ml, l'altezza complessiva del manufatto può variare notevolmente in base alle soluzioni derivanti da materiali e spessori relativi al contenimento energetico degli stessi"*.

e) In riferimento all'art. 6 delle NTA del PUA (Urbanizzazioni e verde pubblico), relativamente agli spazi destinati a parcheggio e ai percorsi pedonali e ciclabili,

si richiama quanto indicato al punto 7) delle presenti osservazioni in relazione alla necessità di specificare materiali e modalità esecutive ed al calcolo della permeabilità.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il PUA revisionato è stato conformato in recepimento della riserva e in particolare si fa espressamente rimando alle controdeduzioni riportate al punto 7).

f) All'art. 6 delle NTA del PUA vengono disciplinate le opere di urbanizzazione previste, non vi sono tuttavia particolari specifiche in merito alle attrezzature previste per l'area destinata a verde pubblico.

Si prescrive, prima dell'approvazione del PUA, di individuare le attrezzature previste all'interno dello spazio destinato a parco pubblico e posto all'interno del comparto.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che il progetto di PUA revisionato è stato conformato; in particolare nella Tav.5 di PUA è stato rappresentato il progetto di massima ipotizzato per il parco pubblico, l'art.6 delle NTA è stato integrato con l'elenco delle attrezzature da installare e conseguentemente è stato aggiornato anche il Computo Metrico Estimativo.

11) In riferimento al coordinamento degli elaborati costituenti il presente POC-PUA si pongono all'attenzione i seguenti elementi:

a) Non si riscontra in nessun elaborato la quantificazione delle abitazioni/unità immobiliari previste sui vari lotti, né tanto meno il numero complessivo degli alloggi previsti dal PUA.

Si chiede, previa approvazione del PUA, di individuare il numero di alloggi/unità immobiliari previsti dal piano.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che il progetto di PUA revisionato è stato conformato esplicitando il dato progettuale atto a comprendere il carico insediativo residenziale esplicitando conseguentemente il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici P1 e P2 minimi da reperire. La Tav.8, le NTA e lo schema di Convenzione sono corredati di tabelle riportanti i dati di progetto che esplicitano i suddetti valori.

b) Nella scheda d'ambito del PSC relativa all'ambito 89 viene previsto come obiettivo quello di *“definire la localizzazione di una struttura commerciale alimentare medio-piccola”*. Nella relazione del PUA, nella *“tabella utilizzazione fondiaria”* viene invece fatto riferimento alla possibilità di realizzare una piccola struttura di vendita alimentare-non alimentare.

Si chiede di chiarire univocamente la natura della struttura di vendita, garantendo la conformità con il PSC.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che nella Relazione Illustrativa del PUA riproposto è stata eliminata l'incoerenza riscontrata dall'Amministrazione Provinciale: la *“tabella utilizzazione fondiaria”*

nella colonna delle funzioni ammesse riporta esplicitamente l'uso U4.2a. Lo schema di Convenzione nella "Tabella dei Parametri Urbanistici ed Edilizi PUA" contempla l'uso correttamente.

12) Per quanto concerne l'approvazione e l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo:

- l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire nei tempi previsti dall'art. 4 comma 5 della LR 24/2017;
- la convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi (rif. art. 4 comma 5 L.R. 24/2017).

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il PUA revisionato è stato conformato in recepimento delle raccomandazioni e in particolare si fa espressamente rimando alle controdeduzioni riportate al punto 10).

PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ARTT. 18 E 19 L.R.24/2017 E D.LGS. 152/2006

1) Nel documento di Valsat del POC-PUA, nel par. "Mobilità, Accessibilità e Traffico" viene indicato che la frazione è lontana dai bacini serviti dal trasporto pubblico. Viene poi indicato *"Occorre inoltre una azione dell'Amministrazione specificatamente destinata al migliorare le connessioni della frazione con la stazione ferroviaria."*

Si condividono le valutazioni effettuate nella Valsat in merito al sistema di trasporto pubblico locale esistente di collegamento tra Manzolino, Castelfranco Emilia e la relativa stazione.

Proposta di controdeduzioni

Si precisa che la tematica su cui viene posta l'attenzione esula dal contributo che può essere apportato dal progetto del POC-PUA in esame essendo tematica da affrontare nell'ambito di Piani specifici di settore oltre che negli strumenti di pianificazione generale comunale.

2) Si rileva che nel PUA vengono previste, oltre alla destinazione residenziale, alcuni insediamenti commerciali (lotto 1) e ricettivi (lotto 1, 14,15), tuttavia non sono stati individuati particolari impatti legati all'insediamento di tali funzioni, in particolare quella ricettiva, per la quale è prevista una SC di 1687 mq, su matrici quali "traffico" e "rumore".

Si chiede di considerare anche gli impatti derivanti dall'insediamento delle destinazioni commerciale e ricettiva.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che la Relazione di Clima Acustico e Impatto appare revisionata e aggiornata a superamento delle carenze evidenziate, recependo le modifiche apportate all'assetto urbanistico del PUA. Considerata tuttavia la necessità di acquisire in merito il parere di competenza di ARPAE, si riscontra che lo schema di Convenzione revisionato e le NTA esplicitano detta necessità nonché l'impegno del soggetto attuatore ad acquisire il suddetto parere nell'ambito del procedimento di rilascio dei Permessi di costruire specifici.

3) L'ambito oggetto del POC-PUA ricade all'interno delle "aree soggette a criticità idraulica" di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP. L'attuazione di nuovi insediamenti in tali aree è subordinata all'applicazione del principio di invarianza idraulica, attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione

delle piene ed idonei dispositivi di laminazione delle portate in uscita, o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia, ai sensi del comma 8 del suddetto art. 11. Nella relazione idraulica allegata al PUA viene calcolato il volume di laminazione, ma non viene specificato come venga attuata la laminazione, demandando tale aspetto alla fase esecutiva.

Si chiede di identificare già in sede di PUA le modalità previste per l'attuazione del principio di invarianza idraulica, tenendo conto sia delle aree impermeabilizzate private, sia delle aree di cessione. Si richiamano inoltre il rispetto dell'art. 11 del PTCP e delle prescrizioni riportate nei pareri del gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera) e del Consorzio della Bonifica Burana.

Proposta di controdeduzioni

Si riscontra che il progetto di PUA è stato revisionato in recepimento delle prescrizioni/condizioni riportate nei pareri espressi da HERA e dal Consorzio della Bonifica Burana, competenti in merito al sistema e dimensionamento dei dispositivi di laminazione; in particolare sono stati aggiornati/integrati la Relazione Idraulica e la Tav.01.u-Rete fognaria in cui sono rappresentate e dimensionate le vasche di laminazione ipotizzate. Si demanda ai suddetti enti la valutazione del progetto esecutivo aggiornato nell'ambito del procedimento di rilascio dei Permessi di costruire.

4) Nella scheda di PSC relativa all'ambito 89 vengono individuate alcune criticità relative alla rete fognaria, in particolare vengono individuati alcuni aspetti da verificare in riferimento all'ambito in esame, tra cui, *"che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud, quindi dalle aree agricole; la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo etc."*

Si chiede di specificare se tali criticità siano state superate, in caso contrario risulta necessario compiere le verifiche previste dal PSC ed adottare le misure necessarie garantire il superamento delle eventuali criticità che risultino tutt'ora in essere.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che il progetto di POC-PUA adottato ha acquisito pareri favorevoli condizionati da parte degli enti competenti ad esprimersi con riguardo alla rete fognaria e al carico ulteriore apportato dal nuovo intervento. Si demanda ai suddetti enti la valutazione del progetto esecutivo revisionato nell'ambito del procedimento di rilascio dei Permessi di costruire.

5) Con propria Deliberazione n. 5/2021 del 20 dicembre 2021, la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il primo aggiornamento del PGR, con Decreto n°44/2022 il Segretario Generale dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il progetto di aggiornamento delle mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle ASPFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro e Reno e con decreto Segreteriale n. 43/2022 l'Autorità di Bacino del Fiume PO ha approvato l'aggiornamento delle mappe della pericolosità del rischio alluvioni II ciclo.

Trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la riserva formulata, si dà atto che il progetto di POC-PUA revisionato è stato integrato delle Indicazioni per L'attuazione del Piano di Gestione del rischio Alluvioni ai sensi della DGR indicata; lo studio è riportato nel documento denominato Relazione Idraulica. Si riscontra che le misure conclusive, stabilite per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture e le prescrizioni limitative degli usi consentiti nei locali interrati e seminterrati, sono state riportate nelle NTA del PUA.

6) Valutati i contenuti del Rapporto Ambientale

Si richiama il rispetto dei rilievi/prescrizioni di natura ambientale contenuti nella presente istruttoria, cui si dovrà conformare il POC con valore ed effetti di PUA in sede di approvazione.

Proposta di controdeduzioni

Si riscontra che i rilievi/prescrizioni provinciali di natura ambientale sono stati recepiti e la documentazione di POC-PUA conformata nella misura riportata nelle valutazioni istruttorie espresse nonché in quelle effettuate rispetto ai pareri formulati dagli enti competenti in materia ambientale.

7) Valutati i contenuti dei pareri complessivamente pervenuti ed in premessa richiamati, con particolare riferimento a quello di Arpae, allegato alla istruttoria quale parte integrante e sostanziale

Si richiama l'integrale rispetto delle prescrizioni in esso contenute

Valutato che non sono pervenute osservazioni, si ritiene che l'approvazione del POC con valore ed effetti di PUA per gli ambiti 81.6 e 89 AN denominato "Manzolino – Corte Griffoni", non abbia necessità di successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione del rispetto delle prescrizioni riportate sopra, nonché delle prescrizioni contenute nei pareri complessivamente pervenuti ed in premessa richiamati, che qui si condividono e si fanno propri.

Proposta di controdeduzioni

Considerato che il Piano sostanzialmente risulta conformato nei termini richiesti, si ritiene che la condizione posta sia ottemperata. A riguardo si fa espresso rimando alle valutazioni istruttorie inerenti la conformazione del progetto revisionato alle prescrizioni riportate nei pareri pervenuti ed in particolare nel parere di ARPAE.

PRESCRIZIONI DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA AI SENSI DELL'ART. 5 LR N. 19 DEL 30/10/2008

Si prescrive che in fase attuativa siano eseguite nuove indagini geognostiche (se CPT, meglio con punta elettrica) e siano riverificati i fattori di rischio liquefazione e cedimenti avvalendosi dei risultati di una specifica analisi di risposta sismica locale.

Le analisi e considerazioni contenute nella relazione, successiva all'entrata in vigore delle NTC 2018 e della DRG 2193/2015 e all'adozione del Piano di Microzonazione Sismica, documentano parzialmente le caratteristiche dell'azione sismica nel sottosuolo del sito di intervento e ottemperano solo in parte quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata.

Pertanto la documentazione geologica, geotecnica e sismica della proposta di trasformazione urbanistica dei Subambiti 81.6 AC.b e 89 AN Corte Villa Griffoni è **parzialmente assentibile**.

Preventivamente al rilascio del permesso di costruire si dovranno eseguire gli approfondimenti prescritti nel presente parere e nella relazione del dott. Maccaferri.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il richiamo alla Relazione geologica e sismica e al rispetto delle prescrizioni desumibili dalla stessa a cui ottemperare in fase attuativa è riportato nell'articolato normativo delle NTA.

PARERE DEL CONSORZIO DELLA BONIFICA DI BURANA

Parere espresso in data 12/07/2021 prot.n.10450-21, acquisito agli atti comunali con prot.n. 27569/2021 del 12/07/2021.

Il Consorzio della Bonifica Burana ha espresso parere di competenza favorevole alla realizzazione dell'intervento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- in uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno a detto comparto, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate;
- il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà essere realizzato contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione delle aree impermeabilizzate in progetto. Dovrà inoltre risultare funzionante in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere in oggetto;
- a opere concluse dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio da parte della Direzione Lavori un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato ed alle presenti prescrizioni;
- sia l'intervento di immissione della tubazione con funzione di bocca tarata convogliante le acque meteoriche che interessa il Canale demaniale denominato "Scolo Melara", sia la tombinatura del Canale demaniale in oggetto, **potranno essere realizzate solo dopo il rilascio di regolare Concessione da parte di questo Consorzio**, a seguito di specifica richiesta.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA riproposto è stato conformato rispetto alla riserva provinciale espressa al punto 1), mantenendo il canale Scolo Melara a cielo aperto; conseguentemente è stato modificato il sistema di laminazione progettato adeguandolo al nuovo assetto urbanistico nel rispetto dei condizionamenti posti dal Consorzio.

Tenuto conto delle revisioni progettuali apportate, si demanda la valutazione definitiva delle soluzioni idrauliche adottate al Consorzio della Bonifica di Burana il cui parere dovrà essere riacquisito nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

PARERE DI ARPAE - Distretto di Modena

Parere ARPAE - Distretto di Modena espresso in data 28/01/2022 prot.n.13933, acquisito agli atti comunali con prot.n. 3452 del 28/01/2022.

Si riporta di seguito per stralci salienti il parere favorevole espresso contenente valutazioni/prescrizioni, esprimendo puntualmente le controdeduzioni.

Demolizioni-Qualità dei suoli e bonifica - terre e rocce da scavo

Si segnala che a corredo dei PUA precedentemente presentati era stata allegata una Relazione ambientale per la verifica della qualità dei suoli (eseguita nel 2012) -----omissis-----

Si ritiene che tale Relazione potrebbe essere assunta agli atti di questo procedimento qualora non fossero cambiate le condizioni preesistenti ed indagate; nel caso sarà pertanto necessario acquisire anche una dichiarazione in tal senso.

Proposta di controdeduzioni

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class. 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Si prende atto della richiesta formulata e si riscontra che la “Relazione Qualità dei suoli” è stata inserita tra la documentazione costitutiva del PUA riproposto; nella nota di accompagnamento prodotta a firma del progettista in data 07/08/2023 è stato dichiarato che: *“Trattandosi di terreni, di fatto, non sottoposti a particolari lavorazioni e/o trattamenti, è possibile ritenere che non ne siano mutate le condizioni, rispetto alla citata precedente analisi.”*. Si ritiene dunque necessario che, nella fase di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nonché degli interventi edilizi previsti sui terreni in passato interessati da attività produttive, siano prodotte dichiarazioni attestanti la situazione immutata dei suoli e quindi l’esclusione della necessità di rinnovare le specifiche verifiche ambientali.

Una volta demolito l'edificio e preliminarmente alle nuove edificazioni, sarà necessario completare le indagini ambientali per verificare la qualità dei suoli/sottosuoli e acque sotterranee sottostanti lo stesso con riferimento sempre alle (CSC) sopra richiamate. La relazione conclusiva, con i resoconti analitici, dovrà essere presentata a corredo della richiesta del titolo edilizio.

Nel caso si rilevasse un superamento delle CSC si dovrà procedere alla caratterizzazione dell’area ed eventuale bonifica, secondo quanto previsto nella parte IV Titolo V D.Lgs.152/06.

Preliminarmente alla demolizione dell’edificio produttivo dovranno essere rimosse le lastre di cemento-amianto (eternit) presenti sulla copertura ed anche altri materiali -----omissis----- contenenti amianto sia a matrice compatta che friabile -----omissis-----; per i materiali sospetti dovrà essere effettuata una certificazione analitica. La rimozione dovrà essere svolta -----omissis----- presentando all’AUSL -----omissis----- il Piano di Lavoro per la loro rimozione in base all’art.256 del D.Lgs.81/2008.

Per quanto concerne le terre e rocce da scavo derivanti dalla realizzazione degli interventi in progetto si precisa che, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati -----omissis----- il riutilizzo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017, n.120.

I materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dall’allegato C della Circolare del Ministero dell’Ambiente n.UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Si chiede di integrare la scheda di POC, le relative NTA e gli elaborati di PUA con quanto sopra indicato.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto della richiesta e si riscontra che le prescrizioni/raccomandazioni impartite sono state recepite nelle NTA e sono state inserite obbligazioni rispetto all’ottemperanza delle stesse anche nello schema di Convenzione del PUA revisionato.

Il recepimento delle prescrizioni è stato effettuato anche nel documento di POC “Relazione_Norme_Schede”, conforme dall’Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023, integrando la Scheda normativa alla sezione “Prescrizioni della Vas/ValsAT del POC”.

Acque Sotterranee

Si pone il quesito circa la verifica dell’esistenza nel comparto di un pozzo ad uso privato.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto delle verifiche effettuate dal progettista secondo le quali non risulta la presenza di pozzi ad uso privato nel comparto.

Piani Interrati

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0051156/2023 del 20/11/2023
Class. 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Nella Relazione geologica al punto B5) Fattibilità del progetto proposto, si precisa che *“nell’area è presente una falda superficiale posta a modesta profondità dal piano campagna -----omissis----- considerate le sue escursioni stagionali, risulta interferente con le porzioni interrato dei fabbricati. Comunque valutando la tipologia della falda presente, limitata e contenuta in livelli lenticolari, si ritiene che la realizzazione di eventuali piani interrati non comporti problemi particolari -----omissis-----”*.

Diviene quindi necessario che le opere in interrato vengano realizzate con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio, -----omissis-----

Oltre a ciò -----omissis----- si invita a predisporre in sommità ad ogni rampa di accesso ai piani interrati un dosso che determini contrasto alla penetrazione d’acqua proveniente dalla strada, munito di griglia trasversale -----omissis-----

Si ritiene inoltre che sarebbe bene evitare di realizzare reti fognarie negli interrati-----omissis----- per evitare l’immissione di scarichi impropri -----omissis----- che potrebbero confluire direttamente nel corpo idrico superficiale. -----omissis-----

Proposta di controdeduzioni

Si conviene riguardo alle preoccupazioni manifestate e si dà atto che le raccomandazioni/prescrizioni impartite sono state recepite all’art.5.5 delle NTA tenendo conto anche dei condizionamenti risultanti dalla valutazione relativa al rischio alluvioni contenuta nell’elaborato Relazione Idraulica.

Sistema fognario e depurativo

-----omissis----- In merito alla rete acque nere e depurazione si rimanda alle prescrizioni indicate nel parere di Hera (prot.n.0064992 del 29/07/2020). -----omissis-----

In merito alla gestione delle acque bianche -----omissis----- Si rimanda al parere dell’Ente gestore del Corpo idrico, Consorzio di bonifica “Burana” rilasciato con Prot.n. 10450 del 12/07/2021.

Nel merito si richiamano inoltre i criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate -----omissis----- si invita a prevedere anche soluzioni che consentano di ridurre a monte le portate meteoriche circolanti attraverso la raccolta di quelle non suscettibili di essere contaminate (tetti, o altre superfici impermeabili non destinate alla viabilità) e il loro recupero per usi non pregiati (irrigazione, etc.).

Proposta di controdeduzioni

Riguardo al progetto delle reti fognarie e alla depurazione si fa rimando alle controdeduzioni proposte in riferimento ai pareri di HERA e Consorzio di Burana dando atto delle conformazioni effettuate nel progetto di PUA revisionato.

Rispetto alle soluzioni inerenti la gestione/riduzione delle acque meteoriche, il RUE comunale detta prescrizioni in tal senso; nelle NTA del PUA a riguardo riportano tra le disposizioni un richiamo specifico a detta tematica.

Zonizzazione Acustica

-----omissis----- si dovrà attivare una variante alla Zonizzazione acustica, secondo le procedure indicate dalla LR 15/2001 e secondo quanto indicato dalla DGR 2053/2001. La presente istanza di PdC in variante urbanistica, dovrà pertanto essere integrata con una proposta di variante alla Zonizzazione acustica comunale, per adeguare la classe assegnata all’area in questione, al fine di renderla coerente con la nuova destinazione d’uso ed i relativi indici urbanistici proposti.

Proposta di controdeduzioni

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class. 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Si prende atto della necessità evidenziata di rendere coerente con le previsioni di POC-PUA la Zonizzazione Acustica comunale vigente e in tal senso si assume l'impegno a procedere all'adozione di apposita Variante in esito alle valutazioni che saranno effettuate in merito alla Relazione di Clima Acustico nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Si precisa infatti che il procedimento in esame riguarda la proposta di POC con valenza di PUA che non assume validità contestuale di titolo edilizio (permesso di costruire) in quanto privo di elementi progettuali di dettaglio esecutivo.

Clima Acustico

In merito all'edificio a destinazione "non residenziale", dove è previsto l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita, considerato che allo stato attuale viene dichiarato non esistere un progetto che permetta di definire la posizione della zona impianti e della zona di scarico/carico merci, -----omissis----- si ritiene necessario che la progettazione di tale insediamento venga subordinata ad una Valutazione di impatto acustico specifica che mostri il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali presso i ricettori abitativi (esistenti e futuri) più prossimi.

Proposta di controdeduzioni

Nel condividere la richiesta formulata, si fa espresso rimando alle controdeduzioni formulate relativamente alle riserve provinciali di carattere ambientale; in particolare, considerato che la Relazione di Clima Acustico e d'Impatto è stata revisionata e aggiornata a superamento delle prescrizioni della Provincia, lo schema di Convenzione e le NTA revisionati sono stati integrati esplicitando l'obbligo/necessità di riacquisire in merito il parere di competenza di ARPAE nell'ambito del procedimento di rilascio dei Permessi di costruire specifici.

Verde Urbano

Nella scelta delle specie da impiantare -----omissis----- si suggerisce, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere per la messa a dimora nell'area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che l'art.2.3 dello schema di Convenzione norma le modalità di progettazione del verde pubblico e la necessità di ricorrere alla figura professionale dell'agronomo per la scelta anche delle essenze, in accordo con il parere degli uffici comunali nonché nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

PARERE DI ATERSIR

Parere espresso da ATERSIR in data 23/07/2019 prot.n.4705, acquisito con prot.n.29997 del 26/07/2019.

Si riporta di seguito per stralci salienti il parere acquisito.

-----omissis----- si evidenzia che nei procedimenti di formazione e approvazione di PSC, POC e loro varianti, nonché varianti ai PRG, la scrivente Agenzia esprime parere sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del Servizio Idrico Integrato (d'ora in poi S.I.I.), e, di conseguenza, sulla ammissibilità totale o parziale dei nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del S.I.I.

In merito alla formulazione del parere di competenza, questa Agenzia ha già precisato nelle circolari ----omissis-----

Esaminata la documentazione trasmessa, assunta agli atti con prot. PG.AT/2019/0002975 del 03/05/2019, si evidenzia che non risulta acquisito il parere del Gestore del SII e si ricorda pertanto che:

- il percorso di formazione della VALSAT deve essere necessariamente condiviso dall'Ente procedente con il Gestore del SII, al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché definire la stima sommaria dei relativi costi;
- le indicazioni del Gestore devono essere recepite dandone atto esplicitamente.

Qualora dal confronto con il Gestore, in base ai criteri sopra richiamati, emerga la necessità del parere ATERSIR, la richiesta deve essere formulata mediante il Modello allegato alla Circolare ATERSIR PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018.

Alla luce di quanto sopra, si comunica che ATERSIR non è in grado di esprimere il parere di competenza.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto di quanto espresso e si precisa che il parere di HERA-INRETE è stato acquisito e dallo stesso non è emersa la necessità di acquisire il parere di ATERSIR; pertanto, si fa espresso rimando alle controdeduzioni proposte riguardo al parere espresso dal Gestore del SII.

PARERE DI AUSL- Dipartimento di sanità Pubblica

Parere espresso da AUSL- Dipartimento di sanità Pubblica in data 01/02/2022 prot.n.7453, acquisito con prot.n. 3962 del 01/02/2022.

Si riporta di seguito per stralci salienti il parere acquisito

Qualità dei suoli e bonifica

Considerato che si intende riqualificare l'area del dismesso edificio produttivo con la realizzazione di edifici residenziali, si concorda con ARPAE sulla necessità di completare le indagini ambientali per verificare la qualità dei suoli/sottosuoli ed acque sotterranee e la relativa compatibilità con destinazione prevista.

Ovviamente nel caso si rinvenissero superamenti delle CSC, si dovrà procedere alla caratterizzazione dell'area ed all'eventuale bonifica al fine di renderli compatibili, in particolare con la residenza e le aree verdi.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata e si rimanda alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso da ARPAE.

Amianto

La demolizione dell'edificio produttivo dovrà essere preceduta dalla rimozione delle lastre di cementoamianto (eternit) della copertura, -----omissis----- , ed anche di altri materiali, eventualmente presenti nell'edificio, contenenti amianto sia a matrice compatta che friabile (largamente utilizzato nel passato come isolante). Per eventuali materiali sospetti dovrà essere effettuata una certificazione analitica. La rimozione dovrà essere svolta in sicurezza sia per gli operatori sia per i residenti delle abitazioni poste nelle vicinanze, nel rigoroso rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando al Servizio PSAL dello scrivente Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL di Modena, il piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata e si rimanda alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso da ARPAE.

Il recepimento delle prescrizioni/raccomandazioni è stato effettuato anche nel documento di POC "Relazione_Norme_Schede", conformato dall'Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023, integrando la Scheda normativa alla sezione "Prescrizioni della Vas/ValSAT del POC".

Piani Interrati

Richiamato il parere ARPAE, nel quale si sottolinea la presenza nell'area di *"una falda superficiale posta a modesta profondità dal piano campagna -----omissis-----* si ritiene necessario che eventuali piani interrati siano realizzati con pareti a contatto col terreno per le quali siano adottate speciali misure per renderle assolutamente impermeabili, mantenendo nel tempo tale caratteristica.

Inoltre tenuto conto dei recenti eventi meteorologici di particolare intensità, nell'adottare misure di protezione idraulica dei piani interrati si ritiene necessario che nelle sommità delle rampe sia presente un dosso, per contrastare la penetrazione dell'acqua, munito di griglia trasversale di drenaggio con collegamento a gravità alla rete di raccolta delle acque meteoriche dell'area.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata e si rimanda alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso da ARPAE.

Zonizzazione acustica e Clima acustico

Si rimanda condividendole alle osservazioni di ARPAE a tutela della futura residenza in rapporto, in particolare, alla collocazione della medio-piccola struttura di vendita.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata e si rimanda alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso da ARPAE.

Verde Urbano

Nella scelta delle specie da impiantare si ritiene necessario che, ai fini della tutela della salute pubblica, si tenga in considerazione il potere allergenico (capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico) delle specie vegetali da impiantare, scegliendo quelle caratterizzate da grado di allergenicità basso, nel rispetto delle linee guida regionali.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata e si rimanda alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso da ARPAE.

PARERE DI HERA spa - INRETE

Parere espresso in data 29/07/2020 prot.n.64992 da HERA e in data 29/07/2020 prot.n.21863 da INRETE HERA spa – INRETE, acquisito con prot.n. 23849 del 30/07/2020.

Si riporta di seguito per stralci salienti il parere acquisito.

FOGNATURA

Acque reflue nere

A fronte dell'aumento di carico urbanistico previsto è necessario un intervento impiantistico con realizzazione di un nuovo sedimentatore per l'adeguamento idraulico del depuratore di Castelfranco Emilia.

-----omissis-----questo intervento verrà realizzato da HERA spa con parziale contributo del Soggetto Attuatore per un importo di 200.000,00 da versarsi così suddiviso:

- Euro 100.000,00 all'inizio della attuazione delle opere dello stralcio 1 -----omissis-----
- Euro 100.000,00 all'inizio della attuazione delle opere di uno dei restanti stralci 2 o 3 -----omissis-----

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata dal gestore e si riscontra che le prescrizioni in termini di obbligazioni da assumere da parte del soggetto attuatore sono state recepite nella documentazione del PUA revisionato adeguando opportunamente lo schema di Convenzione e correlando le tempistiche attuative. Il recepimento delle prescrizioni/raccomandazioni è stato effettuato anche nel documento di POC "Relazione_Norme_Schede", conformato dall'Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023, integrando la Scheda normativa alla sezione "Prescrizioni della Vas/ValSAT del POC".

Acque meteoriche bianche

Per il drenaggio delle acque di origine meteorica -----omissis----- si conferma il loro recapito nel canale "Binola o Melara" -----omissis----- L'intera rete di drenaggio, all'interno del comparto, sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche e rilasciare una portata allo scarico di 10 l/s ha, recependo il principio di invarianza idraulica. Il volume di invaso destinato alla laminazione deve essere ricavato con la realizzazione di un bacino in linea ricavato mediante il sovradimensionamento del reticolo fognario da ubicarsi a monte del recapito finale, il cui scarico, deve avvenire per gravità.

-----omissis----- si precisa che sarà incombenza del S.A. definire e ottenere l'assenso per il loro scarico presentando apposita richiesta di concessione all'ente proprietario ed all'ente gestore del corpo idrico; Consorzio di Bonifica BURANA -----omissis-----

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto delle prescrizioni e raccomandazioni facendo espresso rimando alle controdeduzioni proposte a riguardo rispetto al parere espresso dal Consorzio di Bonifica di Burana, tenendo comunque conto che sul progetto di PUA revisionato – tenuto conto che per il Canale Melara non viene più prevista la totale tombinatura - si rende necessaria la riacquisizione dei pareri sia del Gestore SII che del Consorzio stesso nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ACQUA

Si conferma che la rete idrica esistente a contorno del comparto risulta insufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, rendendo pertanto necessarie le opere che ricadono anche all'esterno del comparto consistenti nel prevedere il parziale potenziamento della rete idrica esistente posta in fregio alla via Mulino Dolo mediante posa di condotta in PVC De200, che dalla via Emilia raggiunge l'abitato di Manzolino, nello specifico sarà realizzato:

- il potenziamento della rete nel tratto compreso tra la condotta DN 200 posta in fregio a Via Emilia e l'attraversamento ferroviario con la linea storica Milano-Bologna, da costruirsi con onere e cura del Soggetto Attuatore all'inizio dell'attuazione dello stralcio 1 -----omissis-----

- il potenziamento della rete nel tratto compreso tra l'attraversamento ferroviario con la linea storica Milano-Bologna e l'attraversamento ferroviario con la linea Alta Velocità Milano-Bologna, da costruirsi con onere e cura del Soggetto Attuatore all'inizio della attuazione delle opere di uno dei restanti stralci 2 o 3 -----omissis-----

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata dal gestore e si riscontra che lo schema di Convenzione è stato conformato, definendo gli adempimenti/obbligazioni in carico al soggetto attuatore e quelli in carico all'Amministrazione Comunale oltre a tempistiche e modalità, correlandole agli stralci attuativi; anche le planimetrie tematiche di progetto del PUA sono state conformate.

Il recepimento delle prescrizioni/raccomandazioni è stato effettuato anche nel documento di POC "Relazione_Norme_Schede", conformato dall'Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023, integrando la Scheda normativa alla sezione "Prescrizioni della Vas/ValSAT del POC".

GAS

Visti gli sviluppi urbanistici ad oggi intercorsi e lo stato attuale della rete, non risulta necessaria l'installazione di una nuova cabina di riduzione. Sono invece da prevedersi le estensioni di rete fuori comparto previste nel progetto del P.U.A. denominato "Corte Villa Griffoni".

Si evidenzia che -----omissis----- è presente una condotta gas 4^a specie a servizio degli edifici esistenti che verrà dismessa solamente al termine di tutte le opere di posa delle reti dei tre stralci attuativi.

Nel corso di attuazione del 1° stralcio le reti previste internamente al comparto si deriveranno dalla nuova rete gas 7^a specie-----omissis----- posata in via Manzolino est, in sostituzione di quella esistente -----omissis-----

Sempre nel corso dell'attuazione del 1° stralcio occorre prevedere il collegamento ad anello tra le reti gas 7^a specie di comparto e la rete 7^a specie esistente di via D'Annunzio in prossimità dei civ.20-24 -----omissis-----

Nel corso dell'attuazione del 2° stralcio occorre prevedere il collegamento ad anello tra le reti gas 7^a specie di comparto e la rete 7^a specie esistente i via D'Annunzio in prossimità del civ.6 -----omissis-----

Nel corso dell'attuazione del 3° stralcio occorre prevedere il prolungamento della rete gas 7^a specie fino a termine della ciclabile posta ad ovest del comparto -----omissis-----

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto della richiesta formulata dal gestore e si riscontra che lo schema di Convenzione è stato conformato, definendo gli adempimenti/obbligazioni in carico al soggetto attuatore e quelli in carico all'Amministrazione Comunale oltre a tempistiche e modalità, correlandole agli stralci attuativi; anche le planimetrie tematiche di progetto del PUA sono state conformate.

Il recepimento delle prescrizioni/raccomandazioni è stato effettuato anche nel documento di POC "Relazione_Norme_Schede", conformato dall'Ufficio di Piano nel documento reso in allegato alla Relazione Istruttoria prot.n. 40564/2023 del 12/09/2023, integrando la Scheda normativa alla sezione "Prescrizioni della Vas/ValSAT del POC".

RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI

Si rimanda alla stesura del progetto definitivo/esecutivo l'esatta ubicazione ed il numero delle isole di base per la raccolta RSU, da ricavarsi possibilmente direttamente su parcheggi, delimitandone l'area con segnaletica orizzontale, questo consente l'eventuale ricollocazione dell'isola senza eliminazione di ulteriori

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class. 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

aree di sosta, stante il fatto che la realizzazione a stralci possa prevederne anche la collocazione provvisoria; inoltre nel caso venisse in futuro sostituita la raccolta RSU con il “porta a porta”, l’area dismessa tornerebbe ad essere fruibile come parcheggio.

Proposta di controdeduzioni

Il progetto di PUA revisionato localizza e dimensiona le piazzole RSU. Si dà atto però che i suggerimenti forniti dal gestore - per far fronte alle evoluzioni future del servizio di raccolta/conferimento - non sono stati recepiti in quanto non conciliabili con le scelte progettuali effettuate e il conseguente assetto planivolumetrico proposto in revisione; si demanda pertanto alla valutazione dell’ente gestore il corretto dimensionamento degli spazi - in funzione anche del numero massimo di alloggi previsti - in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO UFFICIO DI PIANO

Contributo istruttorio formulato in data 21/07/2021 prot.n.29077/2021.

Si riporta di seguito il contenuto del contributo.

Viabilità pubblica e pertinenziale

È opportuno prevedere un assetto della viabilità di accesso alla struttura commerciale con una circuitazione a senso unico, con ingresso da nord-ovest ed uscita a sud-est.

L’intersezione con via Manzolino Est non attrezzata con piattaforma dovrà essere a senso unico in ingresso.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA revisionato recepisce le richieste formulate; è stato redatto un apposito elaborato planimetrico rappresentativo della segnaletica stradale verticale. Sono state risolte anche alcune interferenze localizzative dei posti auto pubblici collocati a lato della viabilità principale adeguandoli in termini di sicurezza di fruizione anche rispetto ad intersezioni e attraversamenti ciclo-pedonali.

Piazzole per la raccolta dei rifiuti

Al fine di consentire un percorso agevole ai mezzi di raccolta, le piazzole per i rifiuti dovranno essere ricollocate come di seguito indicato:

- quella sul margine del parco pubblico dovrà essere collocata al posto dei tre parcheggi in linea ubicati in prossimità di via Manzolino Est;
- quella frontistante al lotto n. 7 dovrà essere collocata di fronte al lotto n. 12, sul lato sud della strada.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA revisionato, tenuto conto anche della ridefinizione dell’assetto urbanistico, recepisce le richieste formulate. Si demanda comunque alla valutazione dell’ente gestore il corretto dimensionamento degli spazi - in funzione anche del numero massimo di alloggi previsti - in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Tombinamento di canali

Anche al fine di verificare la distanza dai fabbricati, dovrà essere prodotta una sezione trasversale che rappresenti la tubazione di progetto prevista per il tombinamento sia del canale Melara, sia dello scolo lungo via Manzolino Est.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA revisionato recepisce le richieste formulate riportando le sezioni richieste nell'elaborato Tav.01u_Rete fognaria e sezioni; inoltre, considerato che la revisione del progetto urbanistico prevede il mantenimento a cielo aperto di entrambi i canali interferenti con il comparto, si evidenzia inoltre che è stato integrato anche l'elaborato Tav.06-Planimetria generale quotata riportando graficamente che la distanza pari a 10mt di cui al R.D. 523/1904 condizionante il posizionamento degli edifici - in quanto vincolo progettuale inderogabile.

Qualità architettonica

L'area adibita a carico / scarico merci della struttura commerciale dovrà essere fisicamente separata dai parcheggi pertinenziali, collocata in modo adeguato a consentire manovre sicure ai mezzi pesanti, oltre ad essere schermata verso le aree pubbliche con elementi architettonici che si armonizzino con le finiture previste per la struttura di vendita.

Analogamente, anche l'eventuale compattatore dei rifiuti dovrà essere opportunamente schermato e la sua ubicazione dovrà essere già definita negli elaborati di PUA.

Sia per il compattatore che per le aree di carico scarico è necessario dare dimostrazione della compatibilità acustica.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA riproposto recepisce le richieste formulate nei termini descritti a seguire. In particolare è stata prevista una corsia dedicata ai mezzi di approvvigionamento, posta tra l'edificio in progetto e la via comunale per Manzolino, in modo tale da non creare interferenze con i fruitori della struttura commerciale. In corrispondenza dell'area carico-scarico è stata ipotizzata una barriera alberata in corrispondenza della recinzione di confine, con funzione di schermatura verso le aree pubbliche. In tale area si è ipotizzato anche il posizionamento di un eventuale compattatore, per il quale il progettista ha precisato che l'esatta disposizione sarà definita nel dettaglio in sede di progettazione esecutiva dell'edificio, la quale sarà debitamente corredata di relazione previsionale di Impatto Acustico.

Alla luce di quanto sopra le verifiche circa l'efficacia della barriera alberata proposta a schermare il rumore degli automezzi impegnati nelle attività di carico/scarico delle merci e del compattatore sono demandate alla fase di rilascio dei titoli edilizi, così come riportato nelle NTA e nello schema di Convenzione del PUA revisionato.

In merito si fa espresso rimando alle controdeduzioni formulate riguardo al parere di ARPAE in riferimento alle medesime tematiche e cioè che la Valutazione di Impatto richiesta sarà prodotta in concomitanza della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire e cioè al momento in cui sarà definito nel dettaglio esecutivo il progetto.

Specifiche relative ai materiali da utilizzare

Le filette di contenimento di viabilità e parcheggi pubblici dovranno essere in granito; gli autobloccanti dei percorsi e parcheggi dovranno avere una finitura superficiale di colore eterogeneo e a pasta omogenea, non di colore grigio uniforme.

I percorsi ciclabili dovranno essere realizzati in asfalto drenante con segnaletica orizzontale, compresa la riga di mezzera.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class." 6.1 «Urbanistica ; Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Il percorso interno al parco pubblico che porta a Villa Griffoni potrà essere mantenuto permeabile, con superficie adeguatamente stabilizzata.

All'interno del parco pubblico dovranno essere previsti elementi di arredo urbano caratterizzati da uniformità stilistica, costituiti da almeno 12 panchine e 20 cestini, oltre ad un'area nella quale concentrare le attrezzature per il gioco dei bambini (1 scivolo con castello, 2 altalene, 1 dondolo e 8 molle/bilico) da collocarsi su pavimentazione antitrauma gettata in opera.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il progetto di PUA riproposto recepisce integralmente le prescrizioni nelle NTA.

Computo metrico estimativo

Dovrà essere aggiornato, comprendendo tutte le opere urbanizzative previste in progetto, secondo le specifiche materiche definite e adeguato nelle quantità.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che il Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da attuarsi da parte del soggetto attuatore è stato aggiornato rispetto alle richieste relative ai materiali da impiegare nella viabilità, nei percorsi e nei parcheggi, agli elementi di arredo del parco pubblico.

Norme tecniche di attuazione e Convenzione urbanistica

Devono essere aggiornate in conformità alle modifiche/integrazioni apportate al progetto, ai pareri espressi dagli enti competenti ed alle condizioni impartite dall'Amministrazione comunale in merito agli oneri manutentivi/gestionali.

Le Norme tecniche di attuazione devono riportare le specifiche prescrizioni circa i materiali da utilizzare negli spazi di uso pubblico sopra definite.

Nelle NTA dovrà inoltre essere precisato che il massimo ingombro dei fabbricati deve essere definito non solo in base alla distanza dai confini, ma anche in funzione al rispetto dell'indice di visuale libera (IVL > 0,5 m/m).

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto che le NTA del PUA sono state aggiornate dei contenuti richiesti anche riguardo all'applicazione della VL e della distanza dai confini di proprietà da effettuarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni del RUE; per quanto detto è stato ridimensionato il massimo ingombro rappresentato per Lotto 1 ripristinando la distanza dal confine fissata in 5,00 mt.

Stralci attuativi

Contestualmente alla realizzazione delle opere urbanizzative previste nel I stralcio attuativo, dovrà essere realizzata la demolizione del fabbricato produttivo dismesso, compresa la bonifica dei suoli.

Dovrà essere compresa nel I stralcio attuativo la tombinatura del Canale Melara e dello scolo lungo via Manzolino Est per l'intero tratto interessato dal progetto.

Dovranno essere definite già in sede di PUA eventuali opere inerenti le reti urbanizzative previste nel II e nel III stralcio che, per ragioni di fattibilità tecnica, debbano essere realizzate unitamente a quelle previste nel I stralcio attuativo.

Proposta di controdeduzioni

Si dà atto del recepimento delle condizioni espresse nella documentazione del PUA aggiornato nonché, in termini di obbligazioni del soggetto attuatore, nello schema di Convenzione conformato in recepimento delle riserve e richieste formulate dall'Amministrazione provinciale, da ARPAE e da HERA/Inrete in sintonia con quelle espresse dall'Ufficio.

Accesso a Villa Griffoni

Stante alcune discordanze riscontrate negli elaborati grafici, si chiede di fornire un'indicazione univoca in merito al percorso di accesso a Villa Griffoni, precisando, in particolare, se sia aperto oppure chiuso da recinzione.

Proposta di controdeduzioni

Si prende atto della dichiarazione del progettista e del fatto quindi che la parte terminale del viale di accesso alla Villa, identificata nel lotto AV, sarà chiusa da cancello e resterà di proprietà privata.

Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

In ciascuno stralcio attuativo dovrà essere prevista una quota da destinare ad ERS non inferiore al 20% della SC residenziale distribuita in quota proporzionale nei diversi fabbricati. Le caratteristiche costruttive, le modalità di assegnazione, i canoni di affitto e i prezzi di cessione sono quelli stabiliti dalla Giunta Comunale.

Gli stralci attuativi dovranno essere rappresentati con grafia leggibile in tutti gli elaborati grafici nei quali sono individuati.

Proposta di controdeduzioni

Il progetto di PUA revisionato, conformandosi alle riserve provinciali, prevede una quota ERS pari al 25% della SC complessiva che, in recepimento delle richieste formulate dall'ufficio, è stata collocata nei lotti dal 2 al 6 del I stralcio garantendo un proporzionale assolvimento della dotazione.

Riguardo alla identificazione degli stralci è stato risolto il problema della leggibilità della grafica utilizzata nella Tav. 8- Planimetria per la delimitazione dei singoli stralci.

Il Responsabile del Servizio | Titolare di P. O.
Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA

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

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0051156/2023 del 20/11/2023
"Class. 6.1 «Urbanistica : Piani programmatici e normativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale