

ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA

prot 8506 del 14/03/2019 class. 07-04-05 fasc. 2576

COMUNE di CASTELFRANCO EMILIA. Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato Comparto Piscina adottato con deliberazione n. 148 del 11/10/2018 ai sensi art. 4 comma 4 LR 24/2017: osservazioni ai sensi art. 35 LR 20/2000

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di Piano Strutturale Comunale approvato in data 8 aprile 2009 con atto di Consiglio comunale n. 76, e di Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.94 del 12/05/2011 e successivamente oggetto di diverse varianti/integrazioni.

Il PUA di iniziativa pubblica denominato “Comparto Piscina” è stato approvato con DCC n.195 del 04/08/2010.

Con delibera di Giunta Comunale n.205 del 07/11/2017 il Comune di Castelfranco Emilia ha autorizzato i proponenti alla presentazione della presente variante al PUA di iniziativa pubblica.

In data 22/10/2018 con prot. 41506, acquisita agli atti provinciali con prot. 39713 del 28/10/2018, il Comune di Castelfranco Emilia ha provveduto a trasmettere la presente variante al PUA, relativo agli ambiti 6.AD parte (lotti 2, 3 e 4) e sub ambiti 17.3 AC.A (lotti 1, 2), ambiti 51.2 AN parte (lotti 1, 2) e 51.8 AN parte (lotti 1, 2), adottata con DGC n.148 del 11/10/2018.

La variante non risulta corredata dal Rapporto Preliminare, di cui all'art.12 D.Lgs.152/2006, in quanto il presente comparto era stato valutato sostenibile nel POC 2 approvato con DCC n.59 del 28/03/2014. A tale proposito si richiamano le conclusioni della Verifica Ambientale operate nella DGP n.78/2013.

Pareri

In ordine alla presente variante è pervenuto il parere di A.R.P.A.E. prot. n. 3038 del 09/01/2019 acquisito con prot. 937 del 10/01/2019 che alla presente si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

In data 07/03/2019 con prot.9238 acquisito agli atti provinciali con prot.7522 il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia ha provveduto a trasmettere i pareri di Arpa e Ausl, precisando che non sono pervenute osservazioni nel periodo di deposito della variante.

SINTESI della variante al PUA

In merito ai contenuti della presente variante si richiama quanto riportato nella Relazione Tecnica:

“la presente variante intende coordinare gli elementi di sovrapposizione tra lo strumento urbanistico oggi legittimato, PUA “Comparto Piscina”, con il POC 8 con valore di PUA “Ecovillage Retail Park lotti 1, 2 e 4” adottato con DCC 98 del 23.11.2017.

Tra i due strumenti urbanistici sopra menzionati permangono aree di sovrapposizione disciplinate da entrambi gli strumenti. Si rende quindi necessario stralciare tali aree attraverso la presente Variante ed attuare alcune modifiche necessarie per soddisfare gli standard di Piano che erano stati previsti proprio nelle aree da stralciare, che saranno poi normate dal nuovo PUA.

La variante prevede la ridefinizione (in riduzione) delle capacità edificatorie messe in campo, l'integrazione degli usi ammessi nel lotto ammettendo l'uso 3.4 Attrezzature ed impianti sportivi privati, la riduzione del numero massimo di alloggi ammessi a parità di superficie utile, la ricollocazione della quota di ERS collocandola nei lotti 9, 10, 11 e 12, nonché lo stralcio dei

parcheggi di U2, trasferendoli nei lotti limitrofi”.

Le previsioni di PUA verranno attuate in 3 stralci funzionali.

si esprimono i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art.35 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

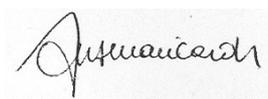
Si prende atto della nuova proposta di pianificazione dell'area e non si sollevano osservazioni di natura urbanistica.

Si prende altresì atto dei contenuti del parere tecnico di ARPAE (Allegato 1) in premessa identificato, del quale si prescrive l'integrale rispetto

1. con particolare riferimento alla richiesta di approfondimento degli studi di carattere ambientale richiesti nei pareri già rilasciati da ARPAE stessa in merito al POC 8 con valore di PUA ed al PUA lotto 3.

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al PUA *Comparto Piscina* del Comune di Castelfranco Emilia, si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i contenuti della presente istruttoria.

La Dirigente
Arch. Antonella Manicardi



Pratica n. 31897/18

All'Azienda U.S.L. di Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica
Area Disciplinare Igiene del Territorio e
dell'Ambiente costruito
Strada Martiniana, 21
41126 Baggiovara – Modena
dsp@pec.ausl.mo.it

Al Comune di Castelfranco Emilia
Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio
Via Circondaria Nord n.126/b
41013 – Castelfranco Emilia (MO)
[comunecastelfrancoemilia@
cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)

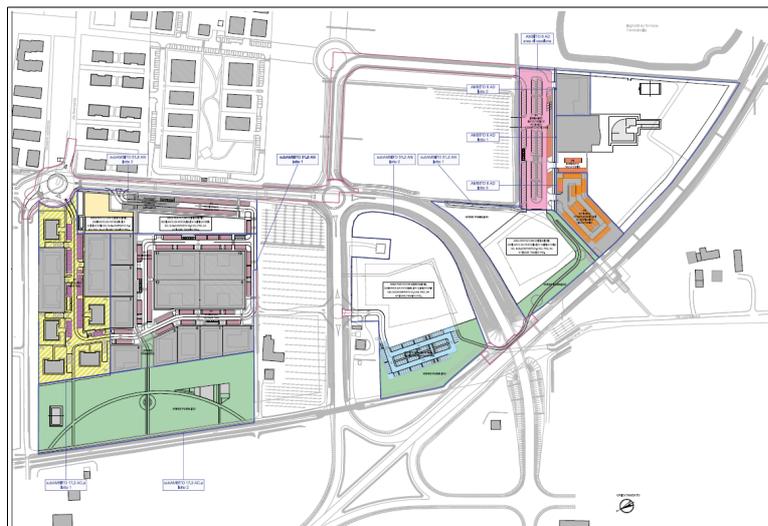
Alla Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
Via Martiri della Libertà, 34
41121 – Modena
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

**Oggetto: Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica denominato “COMPARTO PISCINA” - Comune di Castelfranco Emilia - adottato con D.C.C. n.148 del 11/10/2018.
Parere ambientale**

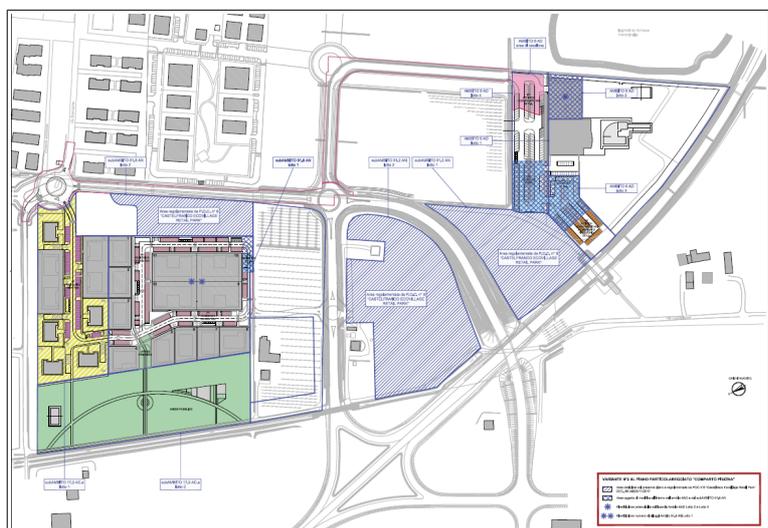
In merito alla Vs. richiesta di parere, Prot.n. 80910 del 26/10/2018, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.22266 del 29/10/2018, vista la documentazione depositata consultabile al link indicato nella comunicazione inviata dal Comune di Castelfranco Emilia con Prot.n.41507 del 22/10/2018, acquisita agli atti con Prot.n. 21833 del 22/10/2018,

preso atto che:

la Variante 2 al PPIP “Comparto piscina” intende coordinare gli elementi di sovrapposizione tra lo strumento urbanistico oggi legittimato (approvato con DCC n.195 del 04.08.2010), con l'adozione del POC n°8 “Castelfranco Ecovillage Retail Park (DCC n.98 del 23.11.2017), provvedendo a stralciare dal presente Piano le aree regolamentate dal POC 8 ed inserendo alcune modifiche necessarie per soddisfare gli standard di Piano,



PPIP Comparto piscina vigente



PPIP Comparto piscina variante

la presente variante n°2 comporta inoltre la ridefinizione delle potenzialità edificatorie assegnate ai vari ambiti:

- riduzione della SC massima ammessa nel lotto 2 ambito 6 AD (SC = 2.000 mq) per la realizzazione di attività complementari all'impianto natatorio (inizialmente prevista sia nel lotto 2 che nel lotto 3 per una SC = 4.654 mq);
- integrazione degli usi ammessi nel lotto 2 dell'ambito 6 AD, con U.34 - Attrezzature ed impianti sportivi privati;
- stralcio della potenzialità edificatoria dal lotto 3 dell'ambito 6 AD per destinarlo interamente a parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P3;
- riduzione del numero massimo di alloggi ammessi nel sub ambito 51.8 AN lotto 1 (da 240 a 172), mantenendo invariata la superficie utile;

considerato inoltre che:

- viene recepita la diversa scelta viabilistica attuata dall'intervento del POC n°8 "Castelfranco Ecovillage Retail Park", che determina l'eliminazione del collegamento viario tra il Retail Park ed il comparto residenziale Sub Ambito 51.8 AN lotto 2, previsto a sud-est del residenziale;

l'attuazione delle previsioni di PUA è possibile per stralci attuativi;

tenuto conto che, nelle NTA del Piano sono indicati i vincoli d'intervento relativi all'assetto planivolumetrico del Piano e che di seguito si richiamano quelli di interesse principale:

- ✓ sub-ambito 51.8 lotto 1 (art.3.3.2):
 - H max = 4 piani fuori terra + 1 piano sottotetto;
 - Distanza minima dai confini di proprietà secondo quanto indicato nella 03_TAV_Progetto in Variante;
 - Il numero degli alloggi è indicativo e perciò modificabile in sede di richiesta di permesso di costruire;
- ✓ sub-ambito 6AD lotto 2 (art. 2.3 e 2.4):
 - H max = 4 piani fuori terra;
 - Distanza minima dai confini di proprietà secondo quanto indicato nella 03_TAV_Progetto in Variante e nel rispetto dell'allineamento prevalente;
 - è ammessa la costruzione in aderenza all'impianto natatorio preesistente.

preso atto inoltre che:

la documentazione presentata a corredo del PUA è relativa alla revisione delle Tavole, delle NTA, delle Relazioni generali e dello schema di Convenzione, mentre la documentazione di carattere ambientale viene semplicemente riconfermata,

richiamato il parere rilasciato dalla scrivente Agenzia in merito alla variante 1 del PUA in questione (Prot.n. 733 del 30/07/2010), dove si precisava che:

“Il contesto nel quale si inserisce questa nuova previsione residenziale è in forte evoluzione; negli elaborati presentati (clima acustico e planimetrie di progetto) si fa cenno ad esempio a nuove previsioni commerciali ed una viabilità di collegamento con lo svincolo della tangenziale, elementi che vengono richiamati ma non descritti nel dettaglio in quanto ancora poco definiti, ma che tuttavia, se confermati, potranno modificare anche sensibilmente la qualità ambientale dell'area. Pertanto nel tenere conto solo di quanto già legittimato, si rimandano agli sviluppi futuri le valutazioni di sostenibilità, che necessariamente dovranno considerare quanto si consoliderà in questa fase. Tra gli aspetti che comporranno l'analisi di sostenibilità dovrà essere posta particolare attenzione al clima acustico ed all'inquinamento atmosferico dell'area.”

la scrivente Agenzia per quanto di competenza, esprime parere favorevole alle varianti introdotte al PUA, che portano ad una diminuzione delle pressioni ambientali.

E' tuttavia necessario richiamare la necessità di approfondire gli aspetti relativi all'inquinamento acustico ed atmosferico generato dai vicini comparti commerciali in via di definizione sul contesto residenziale in espansione, considerato che, anche in fase di prima variante del PUA, questi aspetti risultavano poco definiti. Si rimanda pertanto all'approfondimento degli studi di carattere ambientale richiesti nei pareri rilasciati dalla Scrivente Agenzia in merito al POC 8 con valore di PUA ed al PUA del lotto 3, che dovranno considerare anche il futuro sviluppo residenziale.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Distinti saluti.

Il Tecnico
Zombini Marcella

Il Dirigente Responsabile del Distretto
Dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

da sottoscrivere in caso di stampa La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. del