



## PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017

# DOCUMENTO DI PROPOSTA DI DECISIONI SUI PARERI E SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE N. 2 AL POC 2017 ADOTTATO

POC 2017

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017    Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018

1a VARIANTE POC 2017

Adozione: delibera C.C. n.47 del 25/06/2020    Approvazione: delibera C.C. n.116 del 26/11/2020

**2a VARIANTE POC 2017**

Adozione: delibera C.C. n.123 del 16/12/2021    Approvazione: delibera C.C. n. ...del .././....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi*

Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*



## **2a VARIANTE al POC 2017**

**(artt. 33 e 34 L.R. n.20/2000 e s.m.i.)**

**Adottata con Del. C.C. n.123 del 16/12/2021**

# **DOCUMENTO DI PROPOSTA DI DECISIONI**

**SULLE RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI MODENA,**

**SUI PARERI: ARPAE, AUSL, FER, REGIONE, HERA, CONSORZIO BONIFICA BURANA,  
SOPRINTENDENZA, TERNA, SNAM, COMANDO RETE POL PARMA**

**SULLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI E SULLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

---

PREMESSA – CONFERENZA DEI SERVIZI	5
PROVINCIA DI MODENA	7
- OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 34 LR n.20/2000	7
- PARERE ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico	12
- PARERE TECNICO in merito alla valutazione ambientale di cui all'art. 5 della LR 20/2000 ss.mm.ii. e LR 9/2008 (D. LGS. 152/2006 smi)	14
ARPA – SEZIONE PROVINCIALE DI MODENA: Parere ambientale ai sensi dell'art.41 della LR 31/2002	15
AUSL – DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA – SERVIZIO IGIENE PUBBLICA: Parere ai sensi art.19 lett.h) L.R. n.19/82 e smi modificato e integrato dall'art.41 della LR 31/2002	22
FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl	23
REGIONE EMILIA ROMAGNA – Servizio Trasporti ferroviario	24
GRUPPO HERA S.P.A - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA	25
REGIONE EMILIA ROMAGNA - ATERSIR	35
REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile	35
CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA	42
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.	45
TERNA RETE ITALIA – unità impianti Parma	48
SNAM Rete Gas srl	49
AERONAUTICA MILITARE – COMANDO RETE P.O.L. PARMA POL	50
OSSERVAZIONI PRESENTATE DA PRIVATI E OSSERVAZIONI D'UFFICIO	51



## PREMESSA

Con comunicazioni prot. 839, 840, 842, 844, 845, 846, 849, 850, 853, 859 e 861 del 11.01.2022 è stata indetta Conferenza dei Servizi Semplificata ai sensi degli artt.14 e segg. della L. 241/90 per l'ottenimento dei pareri di competenza da parte degli Enti interessati sulla Variante n. 2 al POC 2017 (con valore ed effetti anche di PUA), adottata con delibera di Consiglio Comunale n.123 del 16.12.2021, al fine della conclusione del Procedimento di approvazione.

Limitatamente al PUA denominato “*Ambito H – Casinalbo – Area ex Maletti*” interessato parzialmente dalla fascia di rispetto ferroviario, con comunicazioni prot. 1241-1242-1243-1244 del 14.01.2022 è stata indetta specifica Conferenza dei Servizi Semplificata ai sensi degli artt.14 e segg. della L. 241/90 per l'ottenimento dei pareri di competenza di FER srl e Regione Emilia Romagna - Servizio Trasporto Ferroviario.

La Variante n. 2 al POC è stata depositata e pubblicata per sessanta giorni consecutivi dal 05/01/2022 al 07/03/2022.

Con note prot. 7501-7506-7509-7510-7512-7540-7546-7552-7561 del 10/03/2022 è stato comunicato ai proprietari delle aree interessate, ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Legge Regionale n. 37/2002, l'avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio conseguente all'adozione della Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017, con possibilità di presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa.

In sede di conferenza dei servizi, al fine dell'espressione dei pareri di competenza, sono pervenute:

- richieste di integrazione/modifica degli elaborati relativamente agli interventi ammessi nella fascia 30 mt dalla più vicina rotaia, trasmesse da FER srl, assunta in atti con prot. 2799 del 28/01/2022, e dalla Regione Emilia Romagna - Servizio Trasporto Ferroviario, assunta in atti con prot. 3711 del 07/02/2022;
- richiesta di perfezionamenti di aspetti di Relazione Paesaggistica da parte Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, assunta in atti con prot. 7492 del 10.03.2022.

Gli elaborati sono pertanto stati parzialmente modificati/integrati rispetto a quanto adottato, per recepire le specifiche richieste degli Enti e ritrasmessi nell'ambito delle Conferenze dei Servizi precedentemente indette, limitatamente a:

- Ambito H – Casinalbo – Area ex Maletti - ANSB2.1-ANS3.5: aggiornamento elaborati e aspetti archeologici;
- Ambito Z – Colombaro – Golf frazione di Colombaro. AVP (RUR4): integrazione contenuti di Relazione paesaggistica;
- Ambito T – Casinalbo – via Erri Billò. ANS3.8: integrazione contenuti di Relazione paesaggistica e tavola 02.a – Profili longitudinali – sezioni ambientali;
- Ambito U – Formigine - via XX Settembre – via Focherini - ANS2.3: integrazione valutazione previsionale di clima acustico.

Sono pervenute le seguenti osservazioni: n.1 nei termini di deposito (osservazione d'ufficio), n.1 fuori termine e n.4 nei termini riferiti al procedimento per l'apposizione dei vincoli espropriativi.

Nell'ambito della conferenza, sono state coinvolte le Amministrazioni e gli Enti di seguito riportati e sono pervenuti i seguenti pareri:

ENTE/AMMINISTRAZIONE	PARERE	ESITO
PROVINCIA DI MODENA Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica	Prot. 38374 del 24.10.2022	Favorevole con riserve/osservazioni
ARPAE - Sezione Provinciale di Modena	Prot. 35530 del 30.09.2022	Favorevole con prescrizioni
Azienda AUSL – Distretto di Sassuolo	Prot. 36987 del 12.10.2022	Favorevole con prescrizioni
FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl	prot. 2799 del 28.01.2022 prot. 19838 del 09.06.2022	Favorevole
REGIONE EMILIA ROMAGNA Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile	prot. 3711 del 07.02.2022 prot. 20194 del 10.06.2022	Favorevole con prescrizioni
REGIONE EMILIA ROMAGNA Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile	prot. 14745 del 03.05.2022	Favorevole con prescrizioni
REGIONE EMILIA ROMAGNA Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR)	prot. 30762 del 25.08.2022	Favorevole con prescrizioni
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara	prot. 7041 del 07.03.2022 prot. 25590 del 14.07.2022	Favorevole con prescrizioni
COMUNE DI MODENA (chiesto dal Consorzio Bonifica Burana)	prot. 4822 del 15.02.2022	Favorevole
CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA	prot. 6931 del 05.03.2022	Favorevole con prescrizioni
GRUPPO HERA S.P.A - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA	prot. 25016 del 11.07.2022	Favorevole con prescrizioni
TERNA RETE ITALIA Unità Impianti Parma	prot. 7492 del 10.03.2022	Nessun rilievo
SNAM RETE GAS SPA Centro di Reggio Emilia	prot. 1317 del 17.01.2022 prot. 21135 del 16.06.2022	Favorevole (reti non interferenti)
COMANDO RETE P.O.L	prot. 23928 del 04.07.2022	Favorevole (reti non interferenti)
E-DISTRIBUZIONE Infrastrutture e Reti Italia Distrib. Territoriale Rete Emilia Romagna e Marche - Progettazione Lavori e Autorizzazioni	Non pervenuto	Assenso senza condizioni (comma 4 art. 14bis L 241/90)
TELECOM Italia spa	Non pervenuto	Assenso senza condizioni (comma 4 art. 14bis L 241/90)
ENGIE Servizi SPA	Non pervenuto	Assenso senza condizioni (comma 4 art. 14bis L 241/90)
Per conoscenza: 6° REPARTO INFRASTRUTTURE Ufficio Demanio e Servitù Militari - Sezione Demanio	Non pervenuto	

**ADEGUAMENTI E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE  
DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE  
ATTO DEL PRESIDENTE N. 177 DEL 21/10/2022**

**RISERVE o Osservazioni ai sensi degli artt. 34 e 35 LR 20/2000**

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 PGRA, 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.

- **Per quanto riguarda i PUA ricadenti nel reticolo secondario di Pianura trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016.**

L'area di intervento risulta essere classificata come "area soggetta a criticità idraulica" ai sensi dell'art. 11 del PTCP2009

- **Si richiama il rispetto delle prescrizioni degli art. 11 del PTCP, con particolare riferimento al tema dell'invarianza idraulica, che dovrà essere garantita, specificando e dimensionando adeguatamente i sistemi di laminazione previsti, in coerenza con quanto indicato nei pareri di ARPAE e dell'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile.**

Per quanto attiene gli aspetti energetici, si ricorda che i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute:

- **nella DGR 1732 del 12/11/2015 "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento Luminoso e di risparmio energetico" e nella DGR 1548/2020.**

Per quanto concerne l'attuazione delle politiche per l'edilizia residenziale sociale, nello specifico nei Piani Urbanistici Attuativi ove è prevista la monetizzazione degli alloggi destinati ad ERS:

- **si prescrive il rispetto di quanto disposto dall'art. 108 del PTCP e dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000 con particolare riferimento al fatto che le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di ERS.**

Per quanto concerne l'approvazione e l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi:

- **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);**
- **si evidenzia la necessità di chiarire univocamente all'interno delle NTA dei PUA quali sono le modifiche ai piani che non costituiscono variante e che pertanto sono esclusivamente autorizzate ed approvate con deliberazione della Giunta Comunale, distinguendole da quelle consentite dal richiamato parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna del 29/12/2021.**

Nei PUA trova riferimento l'applicazione degli art. C.2.1 11 e C.2.1.12 delle NTA del RUE vigente, con particolare riferimento alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, degli spazi di sosta per biciclette e motocicli e della realizzazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

- **Si prescrive il rispetto degli art. C.2.11 e C.2.1.12 di cui sopra.**

**Risposta**

---

Si prende atto del parere espresso

Per gli aspetti relativi al recepimento del PGRA e al rispetto del principio dell'invarianza idraulica si rimanda alle successive risposte formulate nel presente documento al parere della Regione Emilia Romagna – Agenzia sicurezza territoriale e Protezione Civile e Hera spa; tali aspetti vengono recepiti e prescritti nella Valsat del POC, nelle schede normative di POC dei singoli comparti e nelle NTA dei relativi PUA.

Per quanto attiene gli aspetti energetici, si propone di inserire nelle NTA dei PUA il rispetto della normativa sopra indicata in fase attuativa.

Per quanto concerne l'attuazione delle politiche per l'edilizia residenziale sociale, per gli ambiti V (via Depero) e Z (Golf Colombaro) in cui è prevista la monetizzazione degli alloggi destinati ad ERS, si propone di aggiornare i relativi accordi ex art. 18 LR 20/2000, le schede normative del POC e gli elaborati dei PUA laddove presente il richiamo a tale monetizzazione, stabilendo la corresponsione diretta all'Amministrazione Comunale dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione con accertamento d'entrata a destinazione vincolata.

Per quanto concerne i contenuti delle convenzioni urbanistiche e delle NTA dei PUA:

- gli schemi di convenzione dei comparti T, U, V e Z prevedono la stipula entro e non oltre i termini di validità del POC (02/05/2023), quindi nel rispetto dei termini di legge (31/12/2022); con osservazione d'ufficio (oss. 2.3 - art.10) vengono inseriti medesimi termini anche per il comparto H;
- si propone di integrare le convenzioni dei PUA con termini perentori (rif. art. 4 comma 5 L.R. 24/2017), a pena decadenza, per la presentazione dei titoli edilizi richiesti per l'esecuzione dell'intero intervento, laddove non già presenti, prevedendo la presentazione entro 5 anni;
- per quanto riguarda le varianti ammesse in sede di PUA, si propone di precisare meglio la norma nelle NTA in tal senso, per quanto non già integrato/modificato con osservazioni d'ufficio;
- in riferimento all'applicazione degli artt. C.2.1 11 e C.2.1.12 relativi alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, degli spazi di sosta per biciclette e motocicli e della realizzazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, si precisa che con osservazioni d'ufficio, laddove tali dati non emergono dagli elaborati grafici, viene chiesto l'adeguamento in tal senso nelle NTA dei PUA, prescrivendo la verifica e la conformità in sede attuativa dei progetti alle norme del RUE relative a tali dotazioni pertinenziali, fatte salve eventuali deroghe specifiche precisate nelle stesse NTA dei PUA.

#### **Ambito "H" -ANS 3.5 e B21 -Ex Maletti**

*Considerata la correlazione tra il Piano Urbanistico Attuativo e la previsione localizzativa del collegamento viario tra la Via Sant'Ambrogio e la Via Radici in Piano, **non si evince dagli elaborati del PUA l'innesto tra la viabilità del comparto e la strada di collegamento prevista dal POC e pertanto dovrà essere prevista in fase esecutiva. Inoltre si ritiene necessario, sempre in fase esecutiva prevedere che l'innesto sulla SP 486 di Via delle Radici, trattandosi di una significativa arteria della viabilità provinciale, garantisca l'efficienza e la sicurezza stradale.***

*Preso atto dello Studio della mobilità e della compatibilità dei flussi di traffico indotti dal nuovo comparto, con le infrastrutture in essere ed in progetto e delle opere mitigative proposte dal Rapporto Preliminare di VALSAT, **si rimandano all'Amministrazione comunale le opportune verifiche di competenza.***

#### **Risposta**

Si prende atto del parere espresso e si propone di integrare le NTA del PUA con specifica prescrizione che in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto anche uno studio di dettaglio del possibile collegamento in oggetto.

#### **Ambito "T" -ANS 3.8 – Erri Billò**

*... si segnala che una porzione del lotto "2" e due parcheggi di urbanizzazione ricadono all'interno della "zona di tutela ordinaria" del Torrente Cerca definita dalla tav. 2.2 del PSC e dalla tavola 1.1 del PTCP.*

- **In conformità con l'art. 9 comma 2 lett. B occorre coordinare gli elaborati affinché porzioni di previsioni non ricadano all'interno della zona di tutela ordinaria.**

In riferimento alle "caratteristiche di intervento-opere di interesse pubblico da realizzare" la scheda normativa del POC individua la necessità di cessione a titolo gratuito al Comune dello standard di verde pubblico (U), oltre alla cessione di un'area a verde pubblico destinata alla realizzazione di percorso ciclabile in adempimento a quanto previsto dall'art. 5.5 delle NTA di PSC. Lo standard di verde pubblico (U) viene definito dall'art. 4.3 del PSC in 90 mq/100 mq di SU.

All'interno degli elaborati di piano si trova riscontro unicamente della cessione di un'area destinata alla realizzazione di un percorso ciclabile e di un parco fluviale come previsto dall'art. 5.5 delle NTA di PSC.

- **Risulta necessario verificare la conformità del PUA con le prescrizioni del PSC e della scheda di POC.**

In riferimento alla cessione di aree per una pista ciclo-pedonale in adiacenza al torrente Cerca, in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 si evidenzia che, nell'ambito della scheda contenuta nella variante 2 al POC viene indicato tra le opere di interesse pubblico da realizzare anche un "percorso ciclo-pedonale in terra compattata". Non si ritrova negli elaborati grafici alcun riscontro relativo al tracciato del percorso ed alle sue caratteristiche. Si evidenzia inoltre che le aree individuate per la realizzazione del percorso nella tav. 3A (planimetria di individuazione delle aree oggetto di cessione) non consentono una connessione del percorso ciclo-pedonale con i percorsi pedonali e con la viabilità interna al comparto e parallela alla via Billò. Tale percorso viene citato anche nell'art. 2 comma "f" della convenzione. Si evidenzia inoltre che la Valsat della Variante 2 al POC prevede tra le mitigazioni "il portare in posizione protetta la ciclabile esistente su via Erri Billò collegandola all'ambito fluviale del torrente Cerca".

- **Risulta necessario individuare il tracciato e le caratteristiche del percorso ciclo-pedonale in terra compattata. Tale percorso sarà soggetto al rispetto delle prescrizioni di cui al RD 503/1904 e a quanto indicato dalla Soprintendenza. Si suggerisce inoltre di verificare l'opportunità di collegare il percorso previsto con la viabilità del comparto residenziale, svincolando così la fruibilità del percorso ciclo-pedonale dal completamento del nuovo polo scolastico.**

Si evidenzia che sulla strada di nuova urbanizzazione e perpendicolare alla via Billò e sulla strada sulla quale si affacciano i lotti 4 e 5 è stata prevista la realizzazione di un percorso separato dalle corsie carrabili, visibile in sezione. Non risulta chiaro se tale percorso sia di natura ciclabile, ciclo-pedonale o unicamente pedonale in quanto non è stata indicata alcuna segnaletica verticale o orizzontale.

- **d) Occorre chiarire la natura del suddetto percorso. Si suggerisce a tal proposito di identificarlo come percorso ciclabile o ciclo-pedonale, qualora esso presenti i requisiti necessari definiti dal D.M. n. 557 del 1999 e di prevedere in tal caso l'attraversamento ciclabile o ciclo-pedonale sulla via Billò in modo da garantire la connessione con il percorso ciclo-pedonale già esistente sulla strada.**

Nell'ambito della Valsat (par. 4.4.1.1) viene indicato che, visto che l'area in esame si colloca a ridosso del torrente Cerca e viste le possibili tracimazioni del torrente "si effettua la verifica idraulica del corso d'acqua". All'interno della Valsat tuttavia non si è trovata la verifica di tale verifica, né tantomeno dello studio idraulico indicato nella tabella di cui al paragrafo 3.3 della Valsat e prescritto nella Valsat del PSC per l'attuazione del Comparto.

- **Si richiama a tal proposito quanto indicato nel parere dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna.**

## **Risposta**

---

Si prende atto del parere espresso

In merito a quanto osservato per le 'zone di tutela ordinaria', si propone di inserire all'art. 17 delle NTA del PUA le opportune prescrizioni da recepire in sede di permesso di costruire del lotto 2 e delle opere di urbanizzazioni, affinché i progetti siano presentati in conformità agli interventi di sistemazione delle aree consentiti dalle norme di PSC (art. 2.3) in tali zone di tutela, preven-

do la possibilità di eventuale monetizzazione di alcuni parcheggi pubblici P1 se non individuabili diversamente in fase esecutiva nelle aree previste in cessione all'Amministrazione Comunale.

In riferimento alla cessione a titolo gratuito al Comune dello standard di verde pubblico (U), l'art. 5.5 delle Norme comprende per le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio ampie "aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione". Si ritiene pertanto che l'acquisizione dell'area per il nuovo Parco Fluviale lungo il torrente Cerca, con realizzazione della pista ciclo-pedonale sia coerente e conforme alle norme e alla Valsat di PSC anche quale cessione di standard di verde pubblico (U), nell'ambito delle diverse acquisizioni di aree per dotazioni territoriali del comparto; le attrezzature del verde vengono invece assolte attraverso le compensazioni di cui all'accordo art. 18 LR 20/2000. Si segnala altresì che il nuovo comparto è prospiciente ad un parco pubblico attrezzato di grande dimensioni, che verrà ulteriormente ampliato a seguito della demolizione del fabbricato scolastico in previsione, a fronte della cessione dell'area per la realizzazione del nuovo complesso scolastico.

L'individuazione del tracciato e delle caratteristiche del percorso ciclo-pedonale in terra compatata nell'area fluviale sono demandate alla fase attuativa e, in particolare, al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Si rimanda in tal senso ai contenuti delle osservazioni d'ufficio e alla successiva risposta formulata nel presente documento al parere espresso dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia sicurezza territoriale e Protezione Civile e alle relative prescrizioni da ottemperare in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da recepire nelle NTA del PUA. I suggerimenti forniti su possibili diversi collegamenti, che comunque saranno valutati in sede di progettazione di dettaglio anche del complesso scolastico, attengono più ad aspetti progettuali di competenza comunale.

In riferimento al percorso interno al comparto, si rimanda sempre alla fase attuativa la specificazione del tipo percorso e gli approfondimenti dei collegamenti con i percorsi esistenti, trattandosi di aspetti progettuali di competenza comunale.

Per quanto riguarda la verifica idraulica del corso d'acqua indicata nella Valsat, si rimanda alla successiva risposta formulata nel presente documento al parere espresso dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia sicurezza territoriale e Protezione Civile.

#### **Ambito "U" -Ambito ANS 2.3 -"Via XX Settembre – Via Focherini"**

*Lo standard di aree per attrezzature e spazi collettivi per nuovi insediamenti (U) viene definito dall'art. 4.3 del PSC in 90 mq/100 mq di SU. All'interno degli elaborati di piano viene fatto riferimento alla cessione di un'area da destinare a parco verde con superficie di 2012 mq, inferiore a quanto necessario ai sensi del suddetto art. 4.3 del PSC.*

- **Risulta necessario verificare la conformità del PUA con le prescrizioni del PSC e, in caso di non conformità, provvedere alla conformazione del piano.**

*Si richiama la conformità con la scheda contenuta nella Valsat del PSC nella quale, in riferimento all'individuazione dei fattori prescrittivi e mitigativi, viene indicato che "Viste le diverse criticità segnalate già allo stato di fatto sul sistema fognario e di scolo, l'attuazione degli ambiti in oggetto [...] è subordinata alla soluzione di dette criticità. A tal fine, in sede di POC dovrà essere effettuato uno studio idraulico, in raccordo con il Consorzio di Bonifica Burana e con la Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico di Bacino, che valuti le condizioni di scolo del quadrante compreso tra l'abitato di Formigine e l'abitato di Casinalbo, con particolare riferimento al Canale di Corlo, Canale di Formigine e Torrente Cerca e che a fronte delle risultanze di detto studio individui le soluzioni più opportune per risolvere le criticità in essere e al contempo definisca le soluzioni tecniche di natura idraulica da imporre per l'attuazione dei comparti. Tale studio dovrà essere condiviso da Comune, Consorzio di Bonifica di Burana e Regione Emilia Romagna."*

*Il suddetto studio idraulico è stato citato nella relazione tecnica del PUA come "relazione sull'alimentazione degli acquiferi", ma non se ne trova riscontro tra gli elaborati allegati al PUA.*

- **Risulta necessario verificare che allo stato attuale permangano le criticità sul sistema fognario e di scolo individuate dal PSC e, nel caso, produrre gli elaborati sopracitati e previsti dal PSC.**

Nella suddetta scheda di Valsat del PSC, relativa all'intero ambito ANS2.3, viene indicato inoltre tra le "prestazioni di qualità urbana richieste" "le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione.

Nella scheda viene indicato anche, tra le "prestazioni di qualità urbana richieste": "mantenere adeguata distanza (da definirsi in POC) dalla viabilità principale, in riferimento all'impatto acustico e atmosferico"

- **Alla luce del fatto che viene data attuazione solo ad una porzione dell'ambito 2.3 si richiede di valutare nell'ambito della scheda di POC le modalità di attuazione di tale prescrizione prevista dallo strumento urbanistico comunale e di individuare nell'ambito della variante al POC le distanze dalla strada previste per l'edificazione.**

Nell'ambito della relazione illustrativa del PUA e nel rapporto di Valsat del PUA viene citata la redazione di una relazione relativa al traffico veicolare. Non si trova alcun riscontro di tale relazione all'interno degli elaborati pervenuti agli atti della Provincia di Modena.

- **Alla luce del fatto che viene data attuazione solo ad una porzione dell'ambito 2.3 si richiede di verificare l'effettiva necessità di produrre tale relazione in quanto nella Valsat del POC non vengono individuate particolari criticità relative alla mobilità. nell'area di intervento.**

All'interno del comparto di intervento è presente un corso d'acqua classificato all'interno "reticolo idrografico minore" ed identificato dalla tav. 2.2 del PSC. Di tale elemento non è stata data evidenza all'interno degli elaborati grafici allegati al PUA, né tantomeno nella Verifica di Conformità a Vincoli e prescrizioni, che costituisce parte integrante della Valsat ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017.

Nell'ambito della scheda della variante 2 al POC è stata indicata la seguente prescrizione specifica sull' "ANS 2.3 -Focherini":

Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati del corso d'acqua denominato San Giacomo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.

- **e) Si prescrive l'ottemperanza a quanto indicato nella scheda di POC relativamente al reticolo idrografico minore.**

### **Risposta**

Si prende atto del parere e si precisa che la verifica e conformazione dello standard del verde pubblico è stata oggetto di specifica osservazione d'ufficio, da recepire con l'allineamento degli elaborati del PUA prima dell'approvazione.

In merito alle possibili criticità evidenziate dalla scheda di Valsat, i pareri pervenuti per il comparto da HERA spa (ente gestore del S.I.I.), Consorzio di Bonifica Burana e Regione Emilia Romagna (Atersir e Agenzia sicurezza territoriale e Protezione Civile), a cui si rimanda anche in riferimento alle risposte formulate, non rilevano criticità particolari sul sistema fognario né necessità di approfondimenti idraulici rispetto alla Superficie Territoriale (che rappresenta comunque una porzione limitata dell'intero ambito Ans2.3 trattato dalla scheda di Valsat) e al nuovo carico insediativo introdotto dal PUA.

In merito al verde pubblico, rispetto alla configurazione dell'area inserita a POC, di completamento rispetto alle limitrofe aree già edificate, la localizzazione del verde pubblico in posizione baricentrica appare maggiormente funzionale al quartiere, anche in considerazione della creazione del "percorso salute" (di cui alla tavola 7a) a sistema con le altre piste ciclabili e aree a

verde attrezzato della zona; essendo il sub-ambito oggetto di intervento di limitate dimensioni rispetto all'ambito complessivo urbanizzabile, si rimanda a un futuro eventuale sviluppo il recepimento di tale previsione, non essendoci un disegno complessivo dell'intero ambito.

Nel parere espresso da ARPAE, a cui si rimanda, in riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico e del rumore, non vengono rilevate criticità relativamente all'impatto legato al traffico indotto e se ne constata la compatibilità acustica rispetto all'assetto progettuale e alla distanza dei fabbricati dalla viabilità esistente (in parte peraltro insistenti su strada chiusa) proposte dal PUA.

In riferimento alla possibile presenza di un corso d'acqua classificato all'interno "reticolo idrografico minore" identificato dalla tav. 2.2 del PSC, si rimanda al parere espresso dal Consorzio di Bonifica Burana, ente gestore a livello comunale, dal quale si evince per l'area in oggetto che non si riscontrano interferenze con condotti appartenenti al reticolo idraulico gestito od utilizzato per la veicolazione di acque pubbliche dal Consorzio (trattandosi presumibilmente di un tratto non più utilizzato).

#### **Ambito "Z" - RUR4 Golf frazione di Colombaro".**

*In riferimento alla realizzazione di una RTA si evidenzia che nel rapporto preliminare di Valsat del PUA viene indicata la realizzazione di una struttura costituita da piano terra ed un ulteriore piano fuori terra, mentre nelle NTA del piano viene prevista la possibilità di realizzare una struttura composta da piano terra e tre ulteriori piani fuori terra.*

- ***Visto che le valutazioni contenute nella Valsat sono state effettuate considerando una struttura di altezza inferiore al massimo previsto dalle NTA occorrerà valutare, in sede esecutiva, la necessità di interventi di mitigazione dell'impatto dell'intervento (ad es. schermature con vegetazione).***

*All'interno degli elaborati allegati al PUA viene fatto più volte riferimento alla piantumazione di alberi ad alto fusto, senza che tuttavia venga specificata in un apposito elaborato la quantificazione e l'effettiva posizione di tali esemplari arborei.*

- ***Risulta necessario, in fase esecutiva, provvedere alla quantificazione ed alla specifica delle essenze arboree previste nel comparto.***

#### **Risposta**

---

Si prende atto del parere espresso e si integrano le NTA del PUA con la prescrizione di recepire in sede attuativa tali prescrizioni nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e del Lotto 1 destinato a RTA.

### **PARERE ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico**

---

#### **ANSB2.1-ANS3.5 AREA EX MALETTI" A CASINALBO**

*Per tale ambito, considerati i contenuti della Variante, considerato il quadro normativo di riferimento per la pratica in esame e considerando che la relazione geologica e sismica presentata denominata "Relazione geologica, geotecnica e sismica" a firma del Dott. Geol. Valeriano Franchi e datata 18/03/2014 risulta la medesima di quella presentata per il PUA "Area ex Salumificio Maletti" in variante al POC del 2019, non si esprime un parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico rimandando le valutazioni in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico al parere espresso dallo Scrivente Ente rif .Protocollo Generale n°3282 del 30/01/2019.*

#### **ANS3.8 VIA ERRI BILLÒ**

***In fase esecutiva andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.*** *Le analisi e considerazioni contenute nelle relazioni presentate, documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata. Pertanto la documentazione geologica e sismica allegata alla Variante al P.R.G. del Comune di Formigine adottata con Atto Deliberativo di C.C. n.123 del 16/12/2021 per quel che concerne*

*l'ambito denominato "ANS3.8 via Erri Billò" a Casinalbo in Comune di Formigine (MO), è assentibile.*

#### **ANS2.3 VIA XX SETTEMBRE – VIA FOCHERINI**

***In fase esecutiva andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.***

*Le analisi e considerazioni contenute nelle relazioni presentate, documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata. Pertanto la documentazione geologica e sismica allegata alla Variante al P.R.G. del Comune di Formigine adottata con Atto Deliberativo di C.C. n.123 del 16/12/2021 per quel che concerne l'ambito denominato "ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini" in Comune di Formigine (MO), è **assentibile**.*

#### **AUC3 VIA DEPERO**

*Per quel che il rischio di liquefazione, il professionista, considerando il modello geologico geotecnico individuato il tecnico dichiara che "Non sono prevedibili livelli caratterizzati da fenomeni di densificazione e liquefazione, mancando livelli sabbiosi saturi o sotto falda su profondità significative". **In fase esecutiva andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.***

*Le analisi e considerazioni contenute nelle relazioni presentate, documentano parzialmente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano solo in parte quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata. Pertanto la documentazione geologica e sismica allegata alla Variante al P.R.G. del Comune di Formigine adottata con Atto Deliberativo di C.C. n.123 del 16/12/2021 per quel che concerne l'ambito denominato "AUC3 via Depero" in Comune di Formigine (MO), è **parzialmente assentibile**.*

#### **RUR4 GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO**

***In fase esecutiva andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.***

*Le analisi e considerazioni contenute nelle relazioni presentate, documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata. Pertanto la documentazione geologica e sismica allegata alla Variante al P.R.G. del Comune di Formigine adottata con Atto Deliberativo di C.C. n.123 del 16/12/2021 per quel che concerne l'ambito denominato "RUR4 Golf frazione di Colombaro" in Comune di Formigine (MO), è **assentibile**.*

#### **Risposta**

---

Si prende atto del parere espresso

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA del comparto Area ex Maletti (H) con la prescrizione che preventivamente al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati si dovranno eseguire gli approfondimenti prescritti nel parere contenuto nell'Atto del Presidente della Provincia n. 54 del 09/04/2019 (rif. prot. n. 3282 del 30/01/2019) e nella relazione geologica, geotecnica e sismica del dott. Franchi. Nella fase attuativa la documentazione andrà inoltre aggiornata in base alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e alla DGR 2193/2015.

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA relativi agli ambiti via Erri Billò (T), via XX Settembre - via Focherini (U), via Depero (V) e Golf frazione di Colombaro (Z) con la prescrizione che in fase attuativa i titoli abilitativi edilizi dei fabbricati dovranno essere predisposti recependo le indicazioni e le prescrizioni espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante n. 2 al POC2017 e, in particolare, andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.

**PARERE TECNICO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 5 DELLA LR 20/2000 SS.MM.II. E LR 9/2008 (D. LGS 152/2006 SMI)**

*Visto il contenuto della seconda Variante al POC avente valore ed effetti di PUA per cinque comparti;*

*Visti i Rapporti Ambientali Preliminari redatti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;*

*Visti tutti i pareri in premessa identificati, le cui prescrizioni devono essere ottemperate in sede di approvazione e che qui si ritengono richiamate;*

*Richiamato il rispetto delle disposizioni del vigente PTCP;*

*Valutato il tenore delle osservazioni complessivamente pervenute e della bozza di controdeduzione delle stesse:*

***Si ritiene che la seconda variante al POC avente valore ed effetti di PUA per cinque comparti del Comune di Formigine NON debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.***

**Risposta**

---

Si prende atto del parere espresso.

## **ARPAE – SEZIONE PROVINCIALE DI MODENA**

**PARERE AMBIENTALE AI SENSI dall'art.41 della LR 31/2002**

---

### SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE PREVISIONI DI POC

*Nel ritenere congrue le Valutazioni riportate nella Valsat del POC e rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC", la scrivente Agenzia esprime parere favorevole all'approvazione della suddetta Variante con le seguenti osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale, con riferimento ai singoli ambiti in questione.*

*Si prende inoltre atto dei pareri rilasciati dagli Enti Gestori delle reti e corsi d'acqua superficiali (Hera - Prot.n.62169-28361 del 07/07/2022, Terna - Prot. Comune n.7492 del 10/03/22, RER Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Emilia - Prot.n.22733 del 02/05/2022, Consorzio della Bonifica Burana - Prot.n.38223 del 04/03/22), interessati a vario titolo nell'attuazione delle proposte di variante urbanistica, ai quali si rimanda per il rispetto delle indicazioni riportate.*

#### **Risposta**

Si prende atto del parere espresso sui contenuti del POC e si rimanda ai singoli ambiti per le relative prescrizioni.

### **AMBITO H - ANS B2.1 - ANS 3.5 AREA EX MALETTI - CASINALBO**

#### Variante di POC

*In merito alla variante di POC per gli aspetti di competenza, si rimanda alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC, mentre con riferimento al PUA, la scrivente Agenzia esprime le seguenti considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale, che si invita ad inserire nelle NTA e/o Convenzione Urbanistica del PUA.*

#### Qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee e Indagine geoambientale del sito

*Nel merito, nel confermare il piano di indagine proposto, si evidenzia tuttavia che tra i profili analitici viene indicato anche un "Profilo E" (profilo A + grassi animali e vegetali), ma non viene inserito nella tabella riassuntiva delle indagini. Con la premessa che questo profilo potrà avere un carattere squisitamente conoscitivo, in quanto non è previsto un valore limite (CSC) per il parametro grassi e oli animali e vegetali, si segnala tuttavia l'opportunità di indicare le aree dove verrà attuato questo profilo analitico.*

*Si sottolinea tuttavia che la Relazione di pre-caratterizzazione assolve solo in parte a quanto prescritto nella scheda di POC e allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di qualità dei suoli, sottosuoli ed acque sotterranee, il tenore dell'eventuale contaminazione, se presente, e se siano necessari interventi di bonifica, pertanto si prescrive quanto segue:*

- preventivamente al rilascio dei PdC delle opere di urbanizzazione e degli edifici è necessario che siano completate le indagini geo-ambientali (da eseguirsi previa rimozione di tutte le cisterne ed impianti interrati) e le eventuali opere di bonifica (qualora si rilevi il superamento dei valori di CSC della Tab 1 Allegato V - Parte Quarta - D.Lgs.152/06, in relazione alle destinazioni d'uso delle aree);
- dovrà essere data comunicazione ad Arpae – Distretto Area Centro Modena, con preavviso di almeno 7 gg, dell'inizio delle indagini e dei lavori di rimozione degli impianti e cisterne interrati.

#### Pozzi esistenti

*Dalla Relazione di Pre-Caratterizzazione Ambientale, risulta che sull'area insistono tre pozzi per il prelievo di acqua con caratteristiche e profondità diverse, due dei quali saranno utilizzati per le indagini sulla qualità delle acque sotterranee.*

*In relazione a ciò, terminate le indagini ambientali e gli eventuali interventi di bonifica, è necessario:*

- confermare o meno l'utilizzo dei tre pozzi nel futuro assetto, aggiornando nel caso la specifica denuncia ad ARPAE-SAC (ex Servizio tecnico di bacino della RER);
- segnalare la presenza dei pozzi nelle tavole del PUA e del PdC;
- qualora uno o più pozzi venissero dismessi, sarà necessario provvedere alla loro chiusura secondo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del Regolamento Regionale n.41/2001.

#### Demolizione edifici

Non avendo proceduto in questa fase di PUA a verificare la presenza negli edifici ed impianti da demolire/ristrutturare, di materiali contenenti amianto sia in matrice compatta che friabile, sarà indispensabile:

- preliminarmente alla loro demolizione, procedere a verificare la consistenza dell'eventuale presenza di amianto nel sito, con certificazione analitica dei materiali sospetti e a presentare una relazione dettagliata in tal senso.

#### Terre e rocce da scavo

Le terre da scavo potranno essere gestite nell'ambito di quanto previsto dalle Norme vigenti, come sottoprodotti o rifiuti:

- qualora si intenda avviarle a recupero ai sensi del DPR 120/17, dovranno essere redatte dai produttori ed inviate alla Scrivente le dichiarazioni di riutilizzo;
- preliminarmente all'avvio degli scavi i terreni dovranno essere caratterizzati in base alle superfici e profondità di scavo, come previsto dal DPR 120/17;
- i terreni scavati nelle aree che presentano superamenti della tabella 1A dovranno essere accantonati e gestiti in modo separato, senza mescolarli ai terreni puliti;
- qualora durante gli scavi emergessero ulteriori materiali o terreni di dubbia qualità, questi dovranno essere analizzati e trattati secondo le normative vigenti, dando comunicazione preventiva ad Arpae - Distretto Area Centro Modena; in tal caso dovrà essere inoltre valutata la necessità di effettuare indagini aggiuntive.

#### Traffico indotto - Analisi mobilità

.... Per quanto riguarda lo Studio della mobilità e della compatibilità dei flussi di traffico indotti dal nuovo comparto, con le infrastrutture in essere ed in progetto, si rimandano all'Amministrazione comunale le opportune verifiche di competenza, ricordando che le condizioni di marcia discontinua e la formazione di code, sono situazioni che contribuiscono a produrre emissioni di gas di scarico aggiuntive. Diviene pertanto importante, al fine di limitare l'impatto atmosferico dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova trasformazione urbanistica, che la viabilità a supporto venga progettata in modo da garantire il più possibile elevati livelli di servizio e che le criticità evidenziate possano essere limitate adottando soluzioni correttive, anche prevedendo in tempi ravvicinati la realizzazione di una seconda via di accesso al comparto.

#### Rumore

(...) viene evidenziato come la sostituzione dell'attività "supermercato" con attività commerciali minori, non alimentari diminuisca la criticità dei potenziali impatti acustici nei confronti delle residenze. (...) Si ritiene pertanto che variazioni proposte rispetto a quanto già esaminato nel progetto del 2019 possano essere acusticamente compatibili a condizione che l'insediamento di attività per cui sia prevista l'installazione di impianti potenzialmente rumorosi, sia accompagnata da idonea documentazione acustica (redatta ai sensi di legge) che evidenzii il rispetto del limite di immissione differenziale presso i ricettori abitativi più prossimi.

#### Reti fognarie - Carico idraulico

Sia la Valsat, che la Relazione delle Opere di Urbanizzazione e le NTA del PUA riportano, al contrario di quanto emerge dalle tavole di progetto, che le due reti fognarie si uniscono prima dell'immissione in pubblica fognatura mista. Questa incongruenza tra gli elaborati era già stata evidenziata nel ns. parere del 2019 soprarichiamato.

- Nel merito è necessario rendere coerenti tutti gli elaborati di Piano.
- Si rimanda inoltre al rispetto dei pareri degli Enti Gestori, Hera e Consorzio di Burana, richiamati in testa al presente parere.
- Si ricorda infine che, in fase di Opere di Urbanizzazione, il Soggetto Attuatore delle opere dovrà richiedere ad ARPAE-SAC l'autorizzazione per gli scarichi nel corso d'acqua superficiale della rete fognaria acque bianche, quale "Gestore Pro-tempore" degli scarichi, come previsto dal DGR 569/2019 e aggiornato dalla DGR 2153/2021. Una volta ceduta la rete fognaria, l'autorizzazione dovrà essere volturata al Soggetto Gestore Pubblico, che la prenderà in carico.

#### Inquinamento elettromagnetico

Si rimanda al parere dell'Ente Gestore della Linea Elettrica (Terna), al fine di garantire la realizzazione di edifici, in cui è prevista la permanenza di persone per più di quattro ore al giorno (art. 4

lett. h L.36/2001), al di fuori delle Distanze di Prima Approssimazione o delle fasce di rispetto delle linee elettriche esistenti ed in progetto.

## **Risposta**

### Variante di POC

Si prende atto del parere espresso.

### Qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee e Indagine geoambientale del sito

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra, precisando di includere anche l'indicazione delle aree dove verrà attuato il "Profilo E" (profilo A + grassi animali e vegetali).

### Pozzi esistenti

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA con le prescrizioni di cui sopra, precisando che la presenza dei pozzi sarà recepita nelle tavole del Pdc delle opere di urbanizzazione e in quelle del PUA alla prima variante utile.

### Demolizione edifici

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra.

### Terre e rocce da scavo

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA con le indicazioni di cui sopra per la gestione delle terre da scavo nell'ambito di quanto previsto dalle Norme vigenti.

### Traffico indotto - Analisi mobilità

Si prende atto del parere espresso, precisando che nella presente Variante al POC è stato apposto vincolo preordinato all'esproprio su terreni idonei alla realizzazione di una eventuale seconda via d'accesso al comparto, le cui tempistiche e modalità di esecuzione potranno essere valutate dall'Amministrazione una volta attuato il comparto a seguito della verifica dell'effettiva funzionalità della viabilità proposta dal PUA.

### Rumore

Si prende atto del parere espresso e si integra l'art. 14 delle NTA del PUA:

*Per la UMI 2, in sede di presentazione del Permesso di costruire dell'edificio 2a con funzioni commerciali/terziarie, l'insediamento di attività per cui sia prevista l'installazione di impianti potenzialmente rumorosi dovrà essere accompagnato da idonea documentazione acustica (redatta ai sensi di legge) che evidenzii il rispetto del limite di immissione differenziale presso i ricettori abitativi più prossimi.*

### Reti fognarie - Carico idraulico

Si prende atto del parere espresso, intergando prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA in riferimento agli atti autorizzativi necessari per lo scarico nel corso d'acqua superficiale e precisando che le reti saranno realizzate in conformità al parere espresso dell'Ente Gestore e i refusi segnalati saranno allineati nelle relazioni del Permesso di costruire.

### Inquinamento elettromagnetico

Si prende atto del parere espresso e si rimanda al parere dell'Ente gestore.

## **AMBITO T - ANS 3.8 VIA ERRI BILLO' – CASINALBO**

### Variante di POC

In merito alla Variante di POC si esprime parere favorevole rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC", integrando con quanto segue:

- preliminarmente alla demolizione degli edifici sarà necessario procedere alla rimozione degli eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile e alla rimozione di eventuali cisterne interrato e relative tubazioni presenti, oltre all'eventuale bonifica dei terreni, in caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs.152/06.

Con riferimento al PUA, la scrivente Agenzia esprime le seguenti considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale, che si invita ad inserire nelle NTA del PUA.

#### Demolizione edifici

Non avendo proceduto in questa fase di PUA a verificare la presenza negli edifici ed impianti da demolire, di materiali contenenti amianto, sia in matrice compatta che friabile, sarà indispensabile:

- preliminarmente alla loro demolizione, procedere a verificare la consistenza dell'eventuale presenza di amianto nel sito, con certificazione analitica dei materiali sospetti e a presentare una relazione dettagliata in tal senso.

Qualora fossero presenti eventuali cisterne interrato e relative tubazioni presenti:

- si dovrà procedere alla loro rimozione e all'eventuale bonifica dei terreni in caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs.152/06.

#### Terre e rocce da scavo

Le terre da scavo potranno essere gestite nell'ambito di quanto previsto dalle Norme vigenti, come sottoprodotti o rifiuti:

- qualora si intenda avviarle a recupero ai sensi del DPR 120/17, dovranno essere redatte dai produttori ed inviate alla Scrivente le dichiarazioni di riutilizzo;
- preliminarmente all'avvio degli scavi i terreni dovranno essere caratterizzati in base alle superfici e profondità di scavo, come previsto dal DPR 120/17;
- i terreni scavati nelle aree che presentano superamenti della tabella 1A dovranno essere accantonati e gestiti in modo separato, senza mescolarli ai terreni puliti;
- qualora durante gli scavi emergessero ulteriori materiali o terreni di dubbia qualità, questi dovranno essere analizzati e trattati secondo le normative vigenti, dando comunicazione preventiva ad Arpae - Presidio Territoriale di Modena; in tal caso dovrà essere inoltre valutata la necessità di effettuare indagini aggiuntive.

#### Pozzi esistenti

Si chiede di verificare se nell'area oggetto di trasformazione sia presente un pozzo e, nel caso, sarà necessario:

- confermarne o meno l'utilizzo nel futuro assetto, aggiornando nel caso la specifica denuncia ad ARPAE-SAC (ex Servizio tecnico di bacino della RER);
- segnalarne la presenza nelle tavole del PUA e del relativo PdC;
- qualora venisse invece dismesso, sarà necessario provvedere alla sua chiusura secondo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del Regolamento Regionale n.41/2001.

#### Reti fognarie - Carico idraulico

Relativamente a quanto sopra si rimanda al rispetto dei pareri degli Enti Gestori, Hera, Consorzio di Bonifica Burana e Regione Emilia Romagna, richiamati in testa al presente parere, con le seguenti precisazioni:

- considerata la "elevata" vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento delle falde sotterranee di parte dell'area oggetto di intervento, si invita ad avere particolare attenzione nella realizzazione delle reti fognarie acque nere, sia pubbliche che private, utilizzando materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
- considerato il previsto scarico delle acque bianche direttamente nel corso d'acqua superficiale e le problematiche emerse in altri contesti si invita a:  
porre particolare attenzione nel consentire l'inserimento di lavatrici nei garage, soprattutto se negli interrati, in mancanza di reti fognarie acque nere facilmente raggiungibili;
- si ricorda infine che:  
in fase di Opere di Urbanizzazione il Soggetto Attuatore delle opere dovrà richiedere l'autorizzazione per gli scarichi nel corso d'acqua superficiale, della rete fognaria acque bianche, quale "Gestore Pro Tempore" degli scarichi, come previsto dal DGR n.569/2019 e aggiornato dalla DGR n153/2021. Una volta ceduta la rete, l'autorizzazione dovrà essere volturata al Soggetto Gestore Pubblico, che la prenderà in carico.

#### Rumore

La valutazione di clima viene svolta con la caratterizzazione dello stato di fatto, tramite misure di rumore e la modellizzazione dello stato di progetto, mostrando livelli sonori ampiamente compatibili

con i valori associati alla classe III e, conseguentemente, la compatibilità acustica dell'intervento proposto.

Si precisa che la realizzazione del nuovo Polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) sulla porzione di terreno individuata all'interno dell'ANS 3.8 dovrà essere preceduta da una specifica valutazione di clima acustico e dalla variante della classificazione acustica comunale, al fine di rendere coerenti tra loro gli strumenti urbanistici.

## **Risposta**

### Variante di POC

Si prende atto del parere espresso e si integra il paragrafo "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC" della scheda normativa "T" della Variante al POC 2017 con la prescrizione come segue:

*Preliminarmente alla demolizione degli edifici sarà necessario procedere alla rimozione degli eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile e alla rimozione di eventuali cisterne interrato e relative tubazioni presenti, oltre all'eventuale bonifica dei terreni, in caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs. 152/06.*

### Demolizione edifici

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 17 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra.

### Terre e rocce da scavo

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 17 delle NTA del PUA con le indicazioni di cui sopra per la gestione delle terre da scavo nell'ambito di quanto previsto dalle Norme vigenti.

### Pozzi esistenti

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 17 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra.

### Reti fognarie - Carico idraulico

Si prende atto del parere espresso e si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 17 delle NTA del PUA in riferimento agli atti autorizzativi necessari per lo scarico nel corso d'acqua superficiale.

### Rumore

Si prende atto del parere espresso e si integra il paragrafo "Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali" della scheda normativa "T" della Variante al POC 2017 come segue:

*"La realizzazione del nuovo Polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) sulla porzione di terreno individuata all'interno dell'ANS 3.8 dovrà essere preceduta da una specifica valutazione di clima acustico e dalla variante della classificazione acustica comunale, al fine di rendere coerenti tra loro gli strumenti urbanistici."*

## **AMBITO U - ANS 2.3 "Via XX SETTEMBRE - VIA FOCHERINI" a FORMIGINE**

### Variante di POC

In merito alla Variante di POC si esprime parere favorevole rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC".

Con riferimento al relativo PUA la scrivente Agenzia esprime le seguenti considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale, che si invita ad inserire nelle NTA e/o nella Convenzione Urbanistica del PUA.

### Traffico indotto

Considerato il numero di alloggi previsti (52) e tenuto conto di quanto emerso dalle stime legate all'impatto acustico indotto dal traffico effettuate è verosimile presumere che l'intervento proposto non comporterà criticità relativamente all'impatto legato al traffico indotto.

### Rumore

La valutazione di clima viene svolta con la caratterizzazione dello stato di fatto, tramite misure di rumore e la modellizzazione dello stato di progetto, mostrando livelli sonori ampiamente compatibili

con i valori associati alla classe II (55 dBA in periodo diurno e 45 dBA in periodo notturno) e conseguentemente la compatibilità acustica dell'intervento proposto.

Reti fognarie - Carico idraulico

(...) si rimanda al rispetto dei pareri degli Enti Gestori Hera e Agenzia per sicurezza territoriale e la protezione civile, richiamati in testa al presente parere e si invita a rendere coerenti gli elaborati di Piano con quanto sopra segnalato e quanto indicato nei relativi pareri. Oltre a ciò si precisa quanto segue:

- dovranno essere adottate anche misure utili per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili, per usi non pregiati (es. irrigazione), al fine di limitare ulteriormente lo scarico di acque bianche in fognatura mista e l'attivazione degli scolmatori di piena con scarico in corsi d'acqua superficiali, prima di arrivare al depuratore. Vedasi in particolare le criticità segnalate nel Rapporto preliminare VAS - ValSAT della Variante di POC, legate al funzionamento del collettore terminale del sistema fognario della zona di via Mosca. Il sistema fognario misto termina con un collettore DN 1000 che scarica con uno scolmatore sul Torrente Cerca. Detto collettore è di recente andato in crisi più volte generando fenomeni di piccoli allagamenti della sede stradale... omisiss...

**Risposta**

Variante di POC

Si prende atto del parere espresso.

Traffico indotto

Si prende atto del parere espresso.

Rumore

Si prende atto del parere espresso.

Reti fognarie - Carico idraulico

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 24 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra in sede attuativa.

**AMBITO V - AUC 3 "VIA DEPERO" (EX VIA GIARDINI SUD) a FORMIGINE**

Variante di POC

In merito alla Variante di POC si esprime parere favorevole rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC".

Con riferimento al PUA è possibile esprimere parere favorevole, con la premessa che si confermano le prescrizioni già inserite all'art.12 delle NTA del PUA, con la richiesta di integrarle con le seguenti indicazioni.

Reti fognarie - Carico idraulico

Relativamente a quanto sopra si rimanda al rispetto dei pareri degli Enti Gestori, Hera, Consorzio di Bonifica Burana e Regione Emilia Romagna, richiamati in testa al presente parere, con la seguente precisazione:

- considerata la "alta" vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento delle falde sotterranee dell'area oggetto di intervento, si invita ad avere particolare attenzione nella realizzazione delle reti fognarie acque nere, sia pubbliche che private, utilizzando materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione).

Demolizione campo da tennis

Nel lotto 06 è presente un campo da tennis che verrà demolito e nel sedime verrà realizzato l'edificio residenziale, si ricorda che:

I materiali che verranno rimossi durante la demolizione del campo da tennis dovranno essere adeguatamente smaltiti in relazione alla loro tipologia.

Rumore

Tra gli elaborati non è presente una Valutazione Preliminare di Clima Acustico, che viene rimandata alla fase edificatoria con la finalità di individuare le opportune mitigazioni in caso di superamen-

ti... ..considerato che l'intervento è relativo alla realizzazione di due edifici residenziali monofamiliari, costituiti da p.t. e primo piano, non direttamente adiacenti alla via Giardini e trattandosi di un'area residenziale esistente posta in classe III dalla vigente classificazione acustica, si rimanda all'Amministrazione comunale, in veste di Autorità competente, la facoltà di richiedere una valutazione di clima acustico in fase edificatoria; si evidenzia inoltre che la normativa non prevede obbligatoriamente un parere di Arpa.

### **Risposta**

#### Variante di POC

Si prende atto del parere espresso.

#### Reti fognarie - Carico idraulico

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA con il recepimento delle indicazioni di cui sopra in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione

#### Demolizione campo da tennis

Si propone di integrare, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 14 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra.

#### Rumore

Si prende atto del parere espresso.

### **Ambito Z - AVP- RUR4 "GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO" a Colombaro**

#### Variante di POC

Con riferimento a questa variante di POC e relativo PUA è possibile esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni.

#### Rumore

La valutazione di clima viene svolta tramite rilievi fonometrici di 24 ore svolti in corrispondenza della prevista edificazione a 4 m di altezza che evidenziano livelli sonori ampiamente compatibili con i valori associati alla classe III e, conseguentemente, la compatibilità acustica dell'intervento proposto.

#### Reti fognarie - Carico idraulico

Si rimanda nel merito ai pareri dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera), che non segnala particolari problematiche del sistema fognario pubblico ricevente e dell'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile - RER (citati in testa la presente parere), con le precisazioni di seguito indicate, che si chiede vengano inserite nelle Norme di PUA:

- come dichiarato nella Valsat, la nuova fognatura acque bianche deve essere realizzata nel rispetto del principio di invarianza idraulica, adottando soluzioni che prevedano preferibilmente il sovradimensionamento delle condotte fognarie e lo scarico controllato;
- si invita in ogni caso ad adottare misure utili per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili per usi non pregiati (es. irrigazione), al fine di limitare il drenaggio delle acque da gestire.

Si precisa infine che le reti fognarie acque meteoriche "private", che scaricano in corsi d'acqua superficiali (compreso il loro incremento della portata), non necessitano di una specifica autorizzazione allo scarico, ai sensi del D.Lgs.152/06, rimangono tuttavia necessari gli altri adempimenti indicati nei pareri sopra richiamati.

### **Risposta**

#### Variante di POC

Si prende atto del parere espresso.

#### Rumore

Si prende atto del parere espresso.

#### Reti fognarie - Carico idraulico

In accoglimento della richiesta si integra, prima dell'approvazione del PUA, l'art. 7 delle NTA del PUA con le prescrizioni di cui sopra.

**ELENCO OPERE DI INTERESSE PUBBLICO (variante n.2 al POC 2017)**

1. AMPLIAMENTO VIA BASSA PAOLUCCI (Casinalbo)  
*Nulla Osta a quanto proposto senza osservazioni di carattere ambientale.*
  
2. CICLABILE VIA PALAZZI – VIA RADICI – VIA COPERNICO (Casinalbo)  
*Nulla Osta a quanto proposto senza osservazioni di carattere ambientale.*
  
3. COLLEGAMENTO VIA SANT'AMBROGIO VIA RADICI IN PIANO (Casinalbo)  
*Realizzazione di un collegamento viario tra la via Sant'Ambrogio e la via Radici in Piano in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto nel POC. Nello studio del traffico, tra i possibili "scenari di progetto" era stata tuttavia presa in considerazione anche l'apertura di un secondo accesso all'area residenziale, che avrebbe potuto migliorare l'accessibilità al comparto attraverso una distribuzione dei carichi di traffico su due diversi punti della rete, ma questo scenario non è stato analizzato in quanto ritenuto inattuabile nel breve periodo e più oneroso, in termini di costi e di tempi di realizzazione, rispetto agli altri scenari ipotizzati.  
Diviene pertanto necessario prima di approvare la variante viabilistica, procedere ad uno studio sul traffico e sull'impatto acustico, che tenga conto anche degli effetti indotti dal nuovo comparto, al fine di valutare la sostenibilità della proposta e le eventuali mitigazioni che si rendessero necessarie, sul contesto urbanizzato.*

**Risposta**

Si prende atto del parere espresso e si propone di intergere il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda H del POC relative al comparto denominato Area ex Maletti con quanto riportato nel parere.

*Prima dell'approvazione della variante viabilistica verso via Radici in Piano, di cui al vincolo espropriativo apposto in sede di variante n. 2 al POC 2017, si dovrà procedere ad uno studio sul traffico e sull'impatto acustico, che tenga conto anche degli effetti indotti dal nuovo comparto, al fine di valutare la sostenibilità della proposta e le eventuali mitigazioni che si rendessero necessarie, sul contesto urbanizzato.*

**AUSL – DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA – SERVIZIO IGIENE PUBBLICA**

PARERE AI SENSI ART. 19 lett.h) L.R. n.19/82 e smi modificato e integrato dall'art.41 della LR 31/2002

---

*In riferimento alla richiesta di parere citata in oggetto, vostro Prot. N. 0000839/2022 del 11/01/2022, esaminata la documentazione trasmessa, per quanto di competenza si esprime parere favorevole a condizione che siano rispettati il parere tecnico di ARPAE ed i locali Regolamenti Comunali.*

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere di AUSL e si rimanda alle risposte riportate alle pagine precedenti in riferimento a quanto espresso nel parere di ARPAE.

## **FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl**

---

### **Ambito H – CASINALBO – Area Ex Maletti**

*Da una accurata disamina della documentazione ricevuta, questa FER, per quanto di competenza, esprime **PARERE FAVOREVOLE** alle integrazioni progettuali apportate.*

*Si comunica che il presente parere favorevole alle integrazioni progettuali presentate non esonera i soggetti attuatori privati o pubblici, prima della realizzazione nella loro forma esecutiva di tutti i manufatti ricadenti nella fascia dei 30 metri dalla rotaia più vicina, dal richiedere l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80, sulla base di un'istanza prodotta conformemente alle indicazioni e alla modulistica scaricabile dal sito della Regione Emilia Romagna all'indirizzo web:*

*<http://mobilita.regione.emilia-romagna.it/ferrovie/sezioni/il-settore-tecnico-ferroviario-regionale/modulistica-richieste-1/autorizzazione-interventi-in-fascia-di-rispetto-deroghe>.*

*Ai sensi di tale articolo la deroga alla distanza minima prevista può essere autorizzata qualora ricorrano i presupposti di sicurezza pubblica e di conservazione della ferrovia.*

*Inoltre, prima della loro realizzazione nella forma esecutiva, dovranno essere autorizzati, ai sensi dell'art. 58 del DPR 753/80, anche gli attraversamenti e/o parallelismi con impianti tecnici e/o tecnologici della linea ferroviaria, sulla base di un'istanza prodotta conformemente alle indicazioni e alla modulistica scaricabile all'indirizzo web:*

*<https://mobilita.regione.emilia-romagna.it/ferrovie/doc/il-settore-tecnico-ferroviario-regionale/modulistica-richieste-1/attraversamenti-e-parallelismi>.*

*Per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas di norma non è ammesso che le condotte siano posate ad una distanza inferiore a 20 metri misurata fra la generatrice esterna della condotta lato binario e la più vicina rotaia.*

*Infine, in caso di modifiche progettuali di qualsiasi entità rientranti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria dei 30 metri dalla più vicina rotaia, rispetto alla documentazione progettuale da Voi presentata in data 25/05/2022 con prot. FER 2435, il presente parere favorevole perderà di validità e le nuove modifiche dovranno essere oggetto di nuova valutazione da parte di questa FER.*

### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto da FER srl, precisando che, a seguito di richieste di integrazione/modifica degli elaborati pervenuta in sede di conferenza dei servizi con comunicazione prot. 2799 del 28/01/2022, gli elaborati sono stati parzialmente modificati/integrati rispetto a quanto adottato, per recepire le specifiche richieste dell'Ente limitatamente agli interventi ammessi nella fascia 30 mt dalla più vicina rotaia al fine dell'espressione del presente parere di competenza.

- Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali" della scheda "H" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:  
*In riferimento ai pareri trasmessi da FER srl (prot.19838 del 09/06/2022) e RER (prot.20194 del 10/06/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richieste le autorizzazioni in deroga meglio precisate nei pareri, ai fini del rilascio del titolo.*
- Si propone di integrare l'art. 14 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto; in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche in esso contenute e contestualmente richieste alla Regione Emilia Romagna le autorizzazioni in deroga, meglio precisate nel parere, ai fini del rilascio del titolo.

## **REGIONE EMILIA ROMAGNA**

### **Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile**

---

#### **Ambito H – CASINALBO – Area Ex Maletti**

*Preso atto della nota in data 12 novembre 2021, acquisita agli atti con Prot. 0529394 del 06/06/2022, con la quale il Gestore della rete FER S.r.l. si è espresso nel merito con parere favorevole.*

*Si esprime **parere di massima favorevole con le seguenti Prescrizioni e/o Osservazioni:***

- *qualsiasi intervento in fascia di rispetto ferroviaria potrà essere realizzato solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione ai sensi degli artt. 58 e/o 60 del D.P.R. 753/80;*
- *per tutta la sua lunghezza l'area oggetto di intervento dovrà risultare separata, dall'area ferroviaria in conformità al disposto degli artt. 36 e 52 del DPR 753/80;*
- *i pali di illuminazione pubblica dovranno essere posti, rispetto la più vicina rotaia, ad una distanza minima pari alla loro altezza incrementata di m. 2,00, con un minimo di m. 6,00, ed essere orientati in maniera tale da non arrecare disturbo alla circolazione ferroviaria;*
- *qualsiasi piantumazione all'interno della fascia di 30 m. dovrà risultare conforme al disposto dell'Art. 52 dello stesso DPR;*
- *si ricorda inoltre che ai sensi Art. 55. del DPR 753/80 i terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco ad una distanza minore di metri cinquanta dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale;*
- *si ricorda altresì che per la realizzazione di condotte convoglianti liquidi e gas (esclusi acquedotti canalizzazioni a pelo libero) poste ad una distanza inferiore ai 20 m. rispetto la più vicina rotaia, l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a seguito dell'ottenimento della deroga ai sensi dell'art. 2 del DM 137 del 04/04/2014.*

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto da FER srl, precisando che, a seguito di richieste di integrazione/modifica degli elaborati pervenuta in sede di conferenza dei servizi con comunicazione prot. 2799 del 28/01/2022, gli elaborati sono stati parzialmente modificati/integrati rispetto a quanto adottato, per recepire le specifiche richieste dell'Ente limitatamente agli interventi ammessi nella fascia 30 mt dalla più vicina rotaia al fine dell'espressione del presente parere di competenza.

- Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "H" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:  
*In riferimento ai pareri trasmessi da FER srl (prot.19838 del 09/06/2022) e RER (prot.20194 del 10/06/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richieste le autorizzazioni in deroga meglio precisate nei pareri, ai fini del rilascio del titolo.*
- Si propone di integrare l'art. 14 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto; in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche in esso contenute e contestualmente richieste alla Regione Emilia Romagna le autorizzazioni in deroga, meglio precisate nel parere, ai fini del rilascio del titolo.

## **GRUPPO HERA S.P.A - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA**

---

(...) Per quanto sopra riportato, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime pertanto **PARERE FAVOREVOLE** all'adozione della variante n. 2 al P.O.C. Piano Operativo Comunale) del Comune di Formigine – MO.

Relativamente ai suddetti **P.U.A.** comportanti la variante 2 al P.O.C. **SI CONDIZIONA la progettazione definitiva/esecutiva delle opere di cui all'oggetto**, alle prescrizioni generali e specifiche impartite con il presente parere, da recepire negli elaborati di progetto dei singoli interventi che dovranno essere consegnati per il rilascio del successivo parere di competenza.

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

- *Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.*
- *Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, è necessario che il Soggetto Attuatore (di seguito S.A.) richieda un nuovo parere di competenza.  
Per tutte le attività connesse alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata: (...)*
- *Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza.  
(...)*
- *L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori mediante uno dei seguenti canali:  
(...)*
- *Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito **rogito di servitù** per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..  
(...)*

### **Risposta**

---

Si prende atto delle prescrizioni generali contenute nel parere espresso dall'Ente.

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA:

- con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali e specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante n. 2 al POC2017;
- in riferimento al parere espresso da Hera spa, per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi, a favore del Comune. Copia trascritta dell'atto dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

### **1) Ambito H – CASINALBO – Area Ex Maletti:**

#### **ACQUA**

Rete Acqua: Si conferma il dimensionamento delle reti progettate. E' prevista la posa della rete PVC Diam. Est. 160 mm (UNI EN 1452) e dei futuri allacciamenti d'utenza all'interno della strada privata ad uso pubblico che collega la piazza a strada 2A, previa costituzione di servitù di passaggio reti.

Tale rete, derivata dalla condotta esistente DN 250 di via Sant'Ambrogio, verrà quindi posata nella piazza per poi percorrere la viabilità ad uso pubblico, strada 2A, strada 2B fino all'incrocio con strada 2C, per poi continuare all'interno del parco di cessione, parallelamente al canale "Dei Mulini", fino a via Radici in Piano, per poi percorrerla fino a ricollegarsi con la condotta PVC 160 posta all'incrocio tra via Einaudi e via Mattei, seguendo lo schema di tracciato riportato nell'elaborato "**Allegato ACQUA a DB15400459**" trasmesso in allegato.

- Allacciamenti d'utenza acqua: Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.
- Allacciamento ad uso antincendio: (...) si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

#### FOGNATURA

- Acque reflue "nere" (...) prescrizioni:
  - La condotta fognaria presente ed in progetto nella strada privata ad uso pubblico a servizio dei futuri fabbricati prospicienti viene classificata come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione, il suo recapito finale è individuato nel collettore fognario di tipo "misto" di via Montello.
  - il tratto di rete progettato in strada 1 parallela alla ferrovia, ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, per cui risulta indispensabile ottenere da F.E.R. l'autorizzazione alla posa ed all'esercizio della rete, da trasmettere alla scrivente all'inizio dei lavori. In alternativa può essere prevista la posa della rete in PVC De 200 (UNI EN 1401) all'interno della strada privata ad uso pubblico che collega la piazza a strada 2A, previa costituzione di servitù di passaggio reti.
- Acque meteoriche "bianche" prescrizioni:
  - Premettendo che HERA Spa è gestore del S.I.I., ma non del corpo idrico di recapito delle acque "bianche", 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, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione.
  - **...il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'ente gestore del corpo recettore, da fornire in copia alla scrivente prima dell'inizio lavori.**
  - nel caso di (...) realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombato) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore (DGR n.2153 del 20/12/2021).
  - Allacciamenti fognari: saranno realizzati dal costruttore attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante Web Form.

#### GAS

- Rete Gas prescrizioni:
  - prevedere una **condotta 7<sup>a</sup> specie in ACC. Riv. DN 200** (UNI EN 3183), al posto del DN 150 per il tratto che dal tubo in uscita della nuova cabina di riduzione arriva a via Sant'Amrogio percorrendo strada 2B e la strada privata ad uso pubblico, previa costituzione di servitù di passaggio.
  - I tracciati ed i diametri verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- Allacciamenti d'utenza gas: saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

#### Risposta

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "H" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:

*In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:*

- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete acqua fuori comparto a carico del soggetto attuatore, fino a ricollegarsi con la condotta posta all'incrocio tra via Einaudi e via Mattei, come da elaborato Allegato al parere;
- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Canale di Corlo;
- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.

Si propone di integrare l'art. 14 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con la prescrizione che il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante; in particolare,

Rete Acqua:

- si prescrive di integrare gli elaborati inserendo quali opere di urbanizzazione primaria anche la nuova condotta idrica esterna al comparto di intervento specificata nel parere e nel relativo allegato "Acqua a DB15400459";
- sul tratto di condotta realizzata nella strada privata ad uso pubblico che collega la piazza a strada 2A (UMI2), in cessione quale opere di urbanizzazione primaria dovrà essere apposta servitù di passaggio a favore del Comune.

Rete Gas:

- si propone di integrare gli elaborati aggiornando le dimensioni della condotta in uscita della nuova cabina di riduzione come indicato nel parere e inserendo quali opere di urbanizzazione primaria la realizzazione della condotta sulla viabilità interna privata strada privata ad uso pubblico che collega la piazza a strada 2A (UMI2), su cui dovrà essere apposta servitù di passaggio a favore del Comune.

I tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas verranno meglio identificati in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, il cui rilascio sarà subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.

Rete Fognaria (Acque meteoriche "bianche" e Acque reflue "nere"):

- le nuove condotte interne alla UMI 2, essendo le reti di progetto ad esclusivo servizio dei fabbricati oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamenti fognari di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione;
- in sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto del principio di Invarianza idraulica; per l'immissione nel Canale di Corlo occorre ottenere l'assenso presentando apposita richiesta di concessione all'Ente Proprietario ed all'Ente Gestore del Corpo Idrico, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione; il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'ente gestore del corpo recettore, da fornire in copia a Hera prima dell'inizio lavori.

## **2) Ambito T – CASINALBO – via Erri Billò:**

### **ACQUA**

- Rete Acqua: Si conferma quando indicato negli elaborati presentati, che prevedono la nuova posa di rete acqua nella nuova viabilità di comparto, derivata dalla rete DN 200 esistente in via Erri Billò. I tracciati ed i diametri della nuova rete acqua verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- Allacciamenti d'utenza acqua: Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.
- Allacciamento ad uso antincendio: (...) si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

### **FOGNATURA**

- Acque reflue "nere" (...) nessuna prescrizione
- Acque meteoriche "bianche" prescrizioni:

- Il sistema di laminazione, il cui volume è ricavato dal sovradimensionamento della rete stradale, è da completare con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.
- Premettendo che HERA Spa è gestore del S.I.I., ma non del corpo idrico di recapito delle acque "bianche", 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, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione.
- **...il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'ente gestore del corpo recettore, da fornire in copia alla scrivente prima dell'inizio lavori.**
- nel caso di (...) realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombato) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore (DGR n.2153 del 20/12/2021).
- Allacciamenti fognari: saranno realizzati dal costruttore attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante Web Form.

#### GAS

##### ➤ Rete Gas prescrizioni:

- la rete gas 7<sup>^</sup> specie DN 65 esistente, posta in corrispondenza della lat. Senza nome di via Erri Billò di accesso ai civ. dal 53 al 69, dalla quale dovrebbe derivarsi la nuova rete gas, risulta insufficiente a garantire il fabbisogno energetico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, rendendo pertanto necessarie opere di potenziamento rete, poste a carico del Soggetto Attuatore, esterne al perimetro di comparto consistenti nel prevedere:

**la realizzazione di una condotta gas 7<sup>^</sup> specie in Acciaio Rivestito DN 150 (UNI EN 3183), atta a realizzare una chiusura ad anello tra la sopracitata rete 7<sup>^</sup> sp. DN 65 esistente e la condotta 7<sup>^</sup> sp DN 150 esistente in prossimità del civ. 36 di via Erri Billò a sud del parco pubblico.**

- I tracciati ed i diametri verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

##### ➤ Allacciamenti d'utenza gas: saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

#### Risposta

---

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "T" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:

In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete gas fuori comparto a carico del soggetto attuatore, in via Erri Billò, atti a realizzare una chiusura ad anello con le reti esistenti, come da indicazioni fornite dall'ente gestore;
- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Torrente Cerca.
- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.

Si propone di integrare l'art. 17 nelle Norme tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con la prescrizione che il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante; in particolare:

Rete Gas:

- si prescrive di aggiornare gli elaborati, integrando la nuova condotta fuori comparto atta a realizzare una chiusura ad anello con le reti esistenti.

Rete Acque meteoriche "bianche":

- per l'immissione nel Torrente Cerca, come precisato anche in risposta al parere dell'Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile Regione Emilia Romagna (prot. 14745 del 03/05/2022), occorre ottenere l'assenso presentando apposita richiesta di concessione all'Ente Proprietario ed all'Ente Gestore del Corpo Idrico, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione; il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'ente gestore del corpo recettore, da fornire in copia a Hera prima dell'inizio lavori.
- in sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto del principio di Invarianza idraulica; il sistema di laminazione, il cui volume è ricavato dal sovradimensionamento della rete stradale, è da completare con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

**3) Ambito U – FORMIGINE - via Focherini:**

**ACQUA**

➤ Rete Acqua:                    *prescrizioni:*

- *La realizzazione del 1° stralcio (lotti A e B) non prevede posa di reti in quanto è già presente in via Focherini una condotta acqua PVC De 160 dalla quale si deriveranno gli allacciamenti dei due lotti.*
- *Per la realizzazione dei due stralci successivi (lotti C e D) e (lotto ERS) occorre prevedere il potenziamento della rete acqua esistente in CA 60 di via XX Settembre, posando una condotta in PVC Diam. est. 160 mm (UNI EN 1452) da via Focherini angolo XX Settembre fino a fine strada alla quale verranno ricollegati gli allacciamenti esistenti nel tratto da potenziare.*
- *I tracciati ed i diametri della nuova rete acqua verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.*
- Allacciamenti d'utenza acqua: *Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.*
- Allacciamento ad uso antincendio: *(...) si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.*

**FOGNATURA**

➤ Acque reflue "miste" (...)                    *prescrizioni:*

- *Si evidenzia la presenza di una condotta fognaria "mista" esistente DN 1000 in CLS che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto C. **Occorre pertanto prevederne lo spostamento all'interno della futura viabilità del comparto**, qualora non si decidesse di modificare il progetto.*
- Acque reflue "nere" (...)                    *nessuna prescrizione*
- Acque meteoriche "bianche"                    *prescrizioni:*
  - Sistema di laminazione: *l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria.*  
*Il sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.*
  - Allacciamenti fognari: *saranno realizzati dal costruttore attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante Web Form.*

**GAS**

- Rete Gas prescrizioni:
- La realizzazione del 1° stralcio (lotti A e B) non prevede posa di reti in quanto è già presente in via Focherini una condotta gas 7<sup>a</sup> sp. DN 150 dalla quale si deriveranno gli allacciamenti dei due lotti.
  - Per la realizzazione dei due stralci successivi (lotti C e D) e (lotto ERS) occorre prevedere il potenziamento della rete gas 7<sup>a</sup> sp. esistente in Acc. DN 65 di via XX Settembre, ponendo una condotta gas 7<sup>a</sup> sp. in Acciaio Rivestito DN 150 (UNI EN 3183), da via Focherini angolo XX Settembre fino a fine strada alla quale verranno ricollegati gli allacciamenti gas esistenti nel tratto da potenziare.
  - I tracciati ed i diametri verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- Allacciamenti d'utenza gas: saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "U" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:

In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete gas e acqua fuori comparto a carico del soggetto attuatore, nel tratto di via XX settembre (Lotti C, D e ERS), come da indicazioni fornite dall'ente gestore;
- occorre prevedere lo spostamento all'interno della futura viabilità del comparto di una condotta fognaria "mista" esistente DN 1000 in CLS che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto C;
- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.
- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.

Si propone di integrare l'art. 24 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con la prescrizione che il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante; in particolare:

#### Rete Acqua e alla Rete Gas:

- si prescrive di aggiornare gli elaborati prevedendone lo spostamento nella viabilità pubblica di progetto della condotta fognaria "mista" esistente che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto edificabile "C";
- si prescrive di aggiornare gli elaborati integrando i nuovi tratti di condotta da realizzare lungo via XX settembre a servizio dei lotti C, D e ERS, come da indicazioni fornite nel parere.
- I tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas verranno meglio identificati in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, il cui rilascio sarà subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.

#### Rete Acque meteoriche "bianche":

- In sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto del principio di Invarianza idraulica, come precisato anche in risposta al parere dell'Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile Regione Emilia Romagna (prot. 14745 del 03/05/2022).
- L'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

#### 4) **Ambito V – FORMIGINE - via Depero:**

##### ACQUA

➤ Rete Acqua:                    *prescrizioni:*

*Contrariamente a quanto riportato sugli elaborati presentati, si conferma la presenza di una rete idrica esistente in via Depero, in PVC De160 che chiude ad anello la rete di via Guido Reni con la rete di via Giardini sud. Tale rete risulta sufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, non rendendo pertanto necessarie opere esterne al perimetro di comparto, ma si segnala che transita all'interno del lotto edificabile che ricade sul mappale 403 e potrebbe risultare interferente col costruendo fabbricato. (...)*

**Una volta eseguito il tracciamento delle reti, occorre integrare gli elaborati grafici di progetto, indicando anche tali servizi, al fine di valutare l'eventuale effettiva interferenza con i lavori. (...)**

*La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori per la risoluzione delle interferenze. (...)*

➤ Allacciamenti d'utenza acqua: *Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.*

➤ Allacciamento ad uso antincendio: *(...) si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.*

##### FOGNATURA

➤ Acque reflue "miste" (...)                    *nessuna prescrizione*

*Si evidenzia la presenza di una condotta fognaria "mista" in PVC De 400 e 315 posata ad inizio urbanizzazione che si collega alla fognatura "mista" esistente in via Guido Reni, ad essa si collegheranno gli allacciamenti fognari dei nuovi fabbricati.*

➤ Acque reflue "nere" (...)                    *nessuna prescrizione*

*Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio del fabbricato oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.*

➤ Acque meteoriche "bianche"                    *prescrizioni:*

- *Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio del fabbricato oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.*

- Sistema di laminazione: *L'intera rete di drenaggio all'interno di ogni lotto sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria.*

*Il sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata desunta dalla relazione idraulica che verrà fornita per la successiva approvazione.*

➤ Allacciamenti fognari: *saranno realizzati dal costruttore attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante Web Form.*

##### GAS

➤ Rete Gas                    *prescrizioni:*

*Contrariamente a quanto riportato sugli elaborati presentati, si conferma la presenza di una rete gas 7<sup>a</sup> sp. esistente in via Depero, in Acc. DN 125 che chiude ad anello la rete di via Guido Reni con la rete di via Giardini sud. Tale rete risulta sufficiente a garantire il fabbisogno aggiuntivo generato dal nuovo comparto, non rendendo pertanto necessarie opere esterne al perimetro di comparto, ma si segnala che transita all'interno del lotto edificabile che ricade sul mappale 403 e potrebbe risultare interferente col costruendo fabbricato. . (...)*

**Una volta eseguito il tracciamento delle reti, occorre integrare gli elaborati grafici di progetto, indicando anche tali servizi, al fine di valutare l'eventuale effettiva interferenza con i lavori. (...)**

*La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori per la risoluzione delle interferenze. (...)*

- *Allacciamenti d'utenza gas: saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.*

### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "V" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:

In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- dovranno essere verificati con l'Ente gestore i tracciati delle reti esistenti che transitano all'interno del lotto edificabile che ricade sul mappale 403, e valutare conseguentemente eventuali modifiche all'assetto planimetrico o alle reti infrastrutturali;
- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.
- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.

Si propone di integrare l'art. 14 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con la prescrizione che il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante; in particolare:

#### Rete Acqua e alla Rete Gas:

- si prescrive di aggiornare gli elaborati del PUA, integrando i tracciati delle reti esistenti che transitano all'interno del lotto edificabile che ricade sul mappale 403 a seguito dei tracciamenti richiesti dall'Ente, e valutare conseguentemente eventuali modifiche all'assetto planimetrico o alle reti infrastrutturali.
- per i tratti di condotta interni all'area privata, da cedere al Comune, dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore del Comune, quali opere di urbanizzazione primaria, contestualmente alla presa in carico delle ulteriori opere.

#### Rete Acque reflue "nere" e Acque meteoriche "bianche"

- si rimanda la verifica del dimensionamento dei tratti di nuova condotta al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, prescrivendo di mantenere separate le reti delle acque meteoriche e delle acque reflue sino all'immissione nella rete fognaria esistente mista; le condotte realizzate su aree oggetto di cessione, saranno prese in carico dal Comune;
- si prescrive la verifica, in sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, del rispetto del principio di Invarianza idraulica ovvero di attenuazione idraulica, come precisato anche in risposta al parere dell'Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile Regione Emilia Romagna (prot. 14745 del 03/05/2022).
- l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

## **5) Ambito Z – GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO:**

### **ACQUA**

- Rete Acqua:                    *prescrizioni:*

- *la rete idrica presente nel tratto di viabilità privata prospiciente l'intervento da cui si dipartirà la nuova strada privata di comparto, con una condotta in PE De 110, in derivazione dalla stessa, **risulta insufficiente** a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, rendendo pertanto necessarie opere esterne al perimetro di comparto consistenti nel prevedere:*

- la realizzazione di una condotta idrica in PVC Diam. est. 160 mm (UNI EN 1452) in sostituzione della rete esistente in Pe 110 nel tratto compreso tra la rete DN 200 parallela a via Nuova Estense ed il punto dove la rete cambia materiale in PVC 110 mm.
- la realizzazione di una condotta idrica in PVC Diam. est. 160 mm (UNI EN 1452) atta a chiudere in maglia la rete di via Vandelli in PVC Diam est 110 attestata all'incrocio con via Serraglio con la rete Cem. Am. DN 80 di via Vandelli attestata all'altezza del civ. 2.

Come meglio indicato nell'"**allegato Acqua a DB 22410013**", trasmesso unito alla presente. I tracciati ed i diametri della nuova rete acqua verranno meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

- Stante la disposizione dei lotti dell'intervento, posti in posizione frontale alla viabilità privata di comparto, HERA S.p.A. in questi casi, onde evitare la posa di numerose tubazioni singole private post contatore, consente in alternativa al Soggetto Attuatore di proseguire la posa di una condotta acqua di futura cessione, nel caso di specie in PVC Diam. est. 110 mm (UNI EN 1452) e previa costituzione di servitù di passaggio, anche nella viabilità interna privata del comparto onde consentire l'installazione dei singoli contatori in corrispondenza degli accessi pedonali ai singoli fabbricati.
- Allacciamenti d'utenza acqua: Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.
- Allacciamento ad uso antincendio: (...) si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

#### FOGNATURA

- Acque reflue "nere" (...) nessuna prescrizione  
Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio del fabbricato oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.
- Acque meteoriche "bianche" prescrizioni:
  - Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio del fabbricato oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.
  - Sistema di laminazione: l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti sarà dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria.  
Il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.
  - Allacciamenti fognari: saranno realizzati dal costruttore attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante Web Form.

#### GAS

- Rete Gas prescrizioni:  
Si conferma che la rete gas 5<sup>a</sup> sp. è presente nel tratto di viabilità privata prospiciente l'intervento da cui si dipartirà la nuova strada privata di comparto, con una condotta in Acc DN 50, in derivazione da essa è prevista:
  - la realizzazione di una condotta gas 5<sup>a</sup> specie in Acciaio Rivestito DN 80 (UNI EN 3183), per una lunghezza pari al fronte dell'intervento, dalla quale si deriverà la futura derivazione d'utenza.

Come consentito per la rete idrica, stante la disposizione dei lotti dell'intervento, posti in posizione frontale alla viabilità privata di comparto, INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in questi casi, onde evitare la posa di numerose tubazioni singole private post contatore, consente in alternativa al Soggetto Attuatore di proseguire la posa di una condotta gas 5<sup>a</sup> sp. di futura cessione, nel caso di specie in Acciaio Rivestito DN 80 (UNI EN 3183), e previa costituzione di servitù di passaggio, anche nella viabilità interna privata del comparto onde consentire l'installazione dei singoli contatori in corrispondenza degli accessi pedonali ai singoli fabbricati.

- *Allacciamenti d'utenza gas: saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.*

### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "Z" delle norme di attuazione del POC 2017 come segue:

In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete acqua fuori comparto a carico del soggetto attuatore, come da elaborato Allegato al parere e indicazioni fornite dall'ente gestore;
- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna.
- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.

Si propone di integrare l'art. 6 e 7 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con la prescrizione che il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante.

Si propone inoltre di integrare/aggiornare gli elaborati Tav. 15, Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, norme tecniche di attuazione, schema di convezione Piano urbanistico attuativo come di seguito specificato, anche ai fini della costituzione della necessaria garanzia fideiussoria.

#### Rete Acqua:

- si prescrive di integrare gli elaborati del PUA, inserendo quali opere di urbanizzazione primaria le nuove condotte idriche esterne al comparto di intervento specificate nel parere e nel relativo allegato Acqua a DB 22410013, nonché la posa della condotta sulla viabilità interna privata di comparto, sulle quali dovranno essere apposte servitù di passaggio a favore del Comune.

#### Rete Gas:

- si propone di integrare gli elaborati del PUA, inserendo quali opere di urbanizzazione primaria la posa della condotta sulla viabilità interna privata, su cui dovrà essere apposta servitù di passaggio a favore del Comune.

I tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas verranno meglio identificati in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, il cui rilascio sarà subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.

#### Rete Acque reflue "nere" e Acque meteoriche "bianche":

- essendo queste reti ad esclusivo servizio dei fabbricati oggetto dell'intervento vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione, integrando tale precisazione nelle NTA e e nello schema di convenzione del PUA;
- in sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto del principio di Invarianza idraulica ovvero di attenuazione idraulica, come precisato anche in risposta al parere dell'Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile Regione Emilia Romagna (prot. 14745 del 03/05/2022);
- l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s\*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

## REGIONE EMILIA ROMAGNA

### Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti – ATERSIR

*Preso atto che il Gestore del S.I.I. HERA S.p.A. ha rilasciato nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi parere favorevole all'adozione della Variante n. 2 al POC (prot. Hera n. 62169 - 28361 del 07/07/2022), e che le seguenti proposte di variante:*

- Ambito H – Casinalbo – Area Ex Maletti;
- Ambito U – Formigine - via Focherini;
- Ambito Z – golf frazione di Colombaro;

*comportano la necessità di interventi di potenziamento della rete idrica che saranno a carico del soggetto attuatore.*

*Rilevato inoltre che le previsioni urbanistiche non incidono sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano, la Scrivente Agenzia ritiene:*

- 1) *di confermare che rispetto agli interventi proposti dalla Variante n. 2 al POC 2017 non sono in previsione interventi sulle dotazioni del S.I.I. ammissibili a tariffa e quindi che gli interventi di potenziamento della rete idrica saranno a totale carico del soggetto attuatore;*
- 2) *che le prescrizioni espresse dal Gestore debbano essere recepite dal progetto e in coerenza siano adeguate le schede di Valsat relative agli ambiti;*
- 3) *che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle disposizioni di tutela della risorsa idrica di cui all'art. 12 A comma 2.1.c del PTCP2009 della Provincia di Modena, ed in particolare che i criteri di progettazione dovranno essere coerenti con le direttive di cui al punto c.4.2.*

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere di ATERSIR, con le seguenti precisazioni:

in riferimento al punto 1) si rimanda a quanto indicato per singolo comparto in risposta al parere dell'Ente Gestore (Hera), confermando che gli interventi di potenziamento della rete idrica prescritti saranno a totale carico dei rispettivi soggetti attuatori;

- in riferimento al punto 2), si propone di integrare le prescrizioni espresse dal Gestore, oltre che al paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" delle singole schede di PUA delle norme di attuazione del POC 2017, come già precisato in risposta al parere di Hera, anche nelle schede di Valsat relative agli ambiti H, U e Z;
- in riferimento al punto 3) si precisa che gli interventi edilizi saranno realizzati in conformità al RUE vigente, che al *Capo C.2.1 – Dotazioni degli Insediamenti* prevede e prescrive i criteri di regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee e disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee, in coerenza con le direttive del PTCP 2009.

## REGIONE EMILIA ROMAGNA

### Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile

#### Variante n.2 POC 2017

*(...) si suggerisce al Comune, ai fini dell'approvazione della Variante n. 2 al POC 2017 con valore ed effetti anche di PUA, di definire con maggiore chiarezza per gli ambiti introdotti le prescrizioni normative relative all'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 del PTCP, ad esempio nelle schede normative di ambito o nelle NTA dei PUA, e di acquisire per tutti gli ambiti la documentazione tecnica minima di PUA ritenuta necessaria.*

*L'indicazione generale sopra riportata **assume carattere di prescrizione** per gli ambiti inseriti nella Variante per i quali è previsto il recapito delle acque meteoriche, anche indiretto, in corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico naturale di competenza dello scrivente Servizio, come specificato più in dettaglio anche nelle considerazioni successive relative ai singoli ambiti.*

Per quanto attiene poi al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, si evidenzia che dall'istruttoria condotta è emerso che due degli ambiti inseriti nella Variante in esame (ambito "H -CASINALBO - Area Ex Maletti" e ambito "U -FORMIGINE -via XX Settembre e via Focherini") ricadono in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume (...) 2027; in particolare, i suddetti ambiti sono soggetti a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) per l'ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura" e pertanto non connessi al reticolo idrografico di competenza dello scrivente Servizio, mentre non sono mappati per gli altri ambiti territoriali ("Reticolo Principale" e "Reticolo Secondario Collinare e Montano").

I restanti tre ambiti introdotti dalla Variante (ambito "T - CASINALBO -via Erri Billò", ambito "V - FORMIGINE - via Depero" e ambito "Z - COLOMBARO – Golf frazione di Colombaro) non risultano invece ricadere in aree potenzialmente allagabili individuate nelle medesime Mappe di pericolosità.

Il punto 5.2 delle disposizioni regionali sopra richiamate (D.G.R. n. 1300 del 01/08/2016) afferma che nelle aree perimetrate a pericolosità P3 e P2 per l'ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura", laddove negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica non siano già vigenti norme equivalenti, si deve garantire l'applicazione:

- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;
- di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.

La D.G.R. n. 1300/2016 al punto 5.2 afferma inoltre, sempre in riferimento all'ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura" che nelle aree urbanizzabili/urbanizzate e da riqualificare soggette a POC/PUA ubicate nelle aree P3 e P2, nell'ambito della procedura di VALSAT, la documentazione tecnica di supporto ai Piani operativi/attuativi deve comprendere uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali.

Si rimanda pertanto alle eventuali valutazioni del Comune e dell'Autorità Idraulica di riferimento per il "Reticolo Secondario di Pianura" cui sono correlate le mappe di pericolosità del PGRA, che peraltro non appaiono in generale prese in esame negli elaborati visionati relativi agli ambiti interessati.

Si ricorda infine, come evidenziato anche nel parere rilasciato in occasione della Variante n.1 al PSC (prot. 29529 del 29/06/2018), che i vincoli propri del R.D. n. 523/1904 in ordine al rispetto delle distanze imposte per fabbricati, recinzioni, piantumazioni, scavi...dovranno essere previsti e/o mantenuti per tutti i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico naturale di competenza regionale interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e che l'attuazione dei nuovi ambiti dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 in particolare al Capo VII – Polizia delle acque pubbliche.

Si rileva inoltre che laddove l'attuazione dei nuovi comparti inseriti nella Variante in oggetto comporta nuovi scarichi di reti fognarie afferenti ad agglomerati, in fase autorizzativa e di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli stessi dovranno trovare applicazione le disposizioni dettate dalle D.G.R. n. 569/2019 e n. 2153/2021 in ordine alle verifiche di compatibilità idraulica.

#### Considerazioni finali

In esito all'istruttoria condotta, per quanto di competenza e sopra argomentato, non si rilevano motivi ostativi al prosieguo dell'iter di approvazione della Variante n. 2 al POC con valore ed effetti anche di PUA, a condizione che siano recepite le considerazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nei paragrafi precedenti.

Si precisa che le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza dello scrivente Servizio, anche qualora non previsti negli elaborati trasmessi ed eventualmente da realizzare anche in ottemperanza ai pareri espressi da altri Enti, potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico rilasciato dallo scrivente Servizio.

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto da Regione Emilia Romagna – Servizio sicurezza territoriale e protezione civile.

- Si propone di integrare il paragrafo “*Effetti sul sistema sistema naturale e ambientale*” delle schede specifiche relative agli ambiti “**H**” e “**T**” del documento di VALSAT della Variante n.2 al POC 2017 come segue:  
L’ambito ricade in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA vigente, come area soggetta a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) in ambito territoriale “Reticolo Secondario di Pianura”, gestito dai Consorzi di bonifica. In tali aree perimetrate a pericolosità P3 e P2, in riferimento alla D.G.R. n. 1300 del 01/08/2016 si deve garantire l’applicazione:
  - di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;
  - di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.Nelle aree urbanizzabili/urbanizzate e da riqualificare soggette a POC/PUA ubicate nelle aree P3 e P2, nell’ambito della procedura di VALSAT, la documentazione tecnica di supporto ai Piani operativi/attuativi deve comprendere uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l’intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali.
- Si propone di integrare il paragrafo “*Prescrizioni e indicazioni derivanti dall’indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d’ambito idrogeologici e sismici del POC*” delle schede normative “H” e “T” della Variante n.2 al POC 2017 come segue:  
L’ambito ricade in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA vigente, come area soggetta a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) in ambito territoriale “Reticolo Secondario di Pianura”, gestito dai Consorzi di bonifica. In tali aree perimetrate a pericolosità P3 e P2, in riferimento alla D.G.R. n. 1300 del 01/08/2016 si deve garantire l’applicazione:
  - di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;
  - di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.
- Si propone di integrare il paragrafo “*Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali*” delle schede normative del POC 2017 come di seguito indicato per singolo comparto di intervento.
- Si demanda alla fase di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e agli interventi edilizi gli approfondimenti richiesti, come meglio precisato di seguito per singolo comparto di intervento.

**Ambito “H - CASINALBO - Area Ex Maletti” (ambiti PSC ANS B2.1 e ANS3.5)**

*Il canale di Corlo è individuato quale recapito delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici oggetto di trasformazione, previa laminazione, nel tratto tombinato che attraversa il comparto e di cui si prevede il rifacimento (...)*

*Il canale di Corlo rientra tra i corsi d’acqua di proprietà/titolarità del Comune di Modena, affidati in uso e gestione tramite apposita convenzione al Consorzio della Bonifica Burana, cui competono le valutazioni in ordine alla compatibilità idraulica delle opere previste per l’attuazione del comparto e del sistema di laminazione con relativa bocca tarata previsto per garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica e, nelle future fasi connesse all’acquisizione dei titoli abilitativi, anche il rilascio dei titoli legittimanti dal punto di vista idraulico la realizzazione dei manufatti interferenti con il medesimo canale.*

*Non si ravvisano pertanto profili di competenza né elementi che comportino specifiche valutazioni da parte dello scrivente Servizio per l’ambito in oggetto.*

*Si raccomanda, in ogni caso, il rispetto delle indicazioni e prescrizioni che saranno fornite dal Consorzio.*

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto.

Si rimanda alla risposta e alle prescrizioni formulate in riferimento al parere trasmesso dal Consorzio di Bonifica Burana.

**Ambito “T - CASINALBO - via Erri Billò” (ambito PSC ANS3.8)**

Ancorché l'area in esame non risulti perimetrata nelle mappe di pericolosità del PGRA (...)

si ritiene opportuno che l'attuazione dell'ambito in oggetto sia subordinata alla predisposizione da parte del Soggetto Attuatore di uno **studio idraulico**, contenente analisi, simulazioni, modellazioni e verifiche idrologiche/idrauliche del tratto del torrente Cerca prospiciente l'area oggetto di intervento e il lotto in cessione al Comune per la realizzazione del nuovo polo scolastico nonché di un adeguato tratto a monte e a valle; lo studio, redatto tenendo conto anche dell'apporto derivante dagli scolmatori di piena della rete fognaria ed inoltre dal tratto del corso d'acqua tombinato in area urbana che costituisce la rete fognaria di drenaggio urbano e mediante il quale le acque meteoriche sono allontanate dall'abitato del capoluogo e convogliate nel tratto del torrente Cerca a cielo aperto, deve evidenziare in particolare i profili di piena per differenti tempi di ritorno e, di conseguenza, le quote e le aree raggiunte dalla piena assunta a riferimento, ed individuare le eventuali azioni necessarie a rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate e con l'attuale assetto del corso d'acqua nonché a ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti, considerando anche eventuali attraversamenti o manufatti esistenti che possono influenzare i profili di piena nel tratto oggetto di studio.

Si demanda al Comune la valutazione se il suddetto studio idraulico debba essere predisposto ai fini dell'approvazione della Variante in oggetto avente valore ed effetti di PUA, in quanto dallo stesso potrebbero derivare obblighi o interventi di mitigazione da inserire negli elaborati costitutivi della Variante e del PUA, ovvero se si tratti di elementi che possono essere approfonditi anche in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto residenziale e delle opere di urbanizzazione equin-di in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi e degli altri titoli che dovranno legittimare le opere dal punto di vista idraulico, anche di competenza dello scrivente Servizio.

(...)

In relazione alla rete fognaria di raccolta e smaltimento delle acque bianche, si sottolinea che il recapito nel torrente Cerca delle acque meteoriche drenate dal nuovo comparto è consentito solo nel rispetto del principio di invarianza idraulica, assumendo a riferimento per i terreni nello stato di fatto un coefficiente udometrico caratteristico di aree non urbanizzate e non impermeabilizzate.

(...)

Si evidenzia che la realizzazione del **nuovo manufatto di scarico** è subordinata all'ottenimento della **concessione per l'occupazione di aree del demanio idrico** di cui alla L.R. n. 7/2004, di competenza di ARPAE a seguito del riordino istituzionale operato dalla L.R. n. 13/2015; ancorché alcuni elaborati del PUA appaiano fare riferimento alla richiesta di concessione, si precisa che **la stessa sarà rilasciata non nella presente fase pianificatoria ma nelle successive fasi autorizzative e di richiesta dei titoli abilitativi**; solo in quella sede, **lo scrivente Servizio potrà procedere alla valutazione definitiva delle opere e delle misure previste per il rispetto del principio di invarianza idraulica e al rilascio del nulla osta di competenza dell'Autorità idraulica, sulla base di documentazione tecnica contenente tutti i dettagli tecnici di livello esecutivo descrittivi delle opere e che dovrà essere redatta assumendo a riferimento anche le seguenti indicazioni:**

- deve essere stimato il tempo di ritorno dell'evento meteorico che il volume di laminazione, dimensionato nel PUA considerando il parametro di riferimento di 500 mc/ha, consente di gestire e per il quale risulterebbe completamente invasato;
- le risultanze dello **studio idraulico sopra prescritto** per l'attuazione del comparto e le quote raggiunte nel torrente Cerca dalla piena con differenti tempi di ritorno dovranno essere utilizzate anche per la progettazione in via definitiva del nuovo scarico e del sistema di laminazione; in relazione alla quota di immissione delle acque e alla eventuale impossibilità di garantire la continuità dello scarico nel torrente Cerca in caso di elevati livelli idrometrici, deve essere valutata l'opportunità di aumentare il tempo di ritorno considerato per la determinazione del volume di laminazione;
- deve essere quantificata la portata massima che la tubazione di scarico con funzione di bocca tarata è in grado di far defluire, che dovrà risultare compatibile con la portata massima ammissibile allo scarico.

(...) il progetto del **percorso ciclopedonale** e delle eventuali opere ad esso connesse (quali recinzioni, piantumazioni, elementi di arredo urbano, illuminazione pubblica...) dovrà essere sottoposto allo scrivente Servizio ai fini del rilascio dei titoli legittimanti le opere dal punto di vista idraulico, dovrà risultare conforme alle disposizioni e alle distanze imposte dall'R.D. n. 523/1904;

*dovranno inoltre essere previste soluzioni progettuali che consentano l'accesso al corso d'acqua per le operazioni di ordinaria manutenzione e per eventuali interventi straordinari o in emergenza. In conclusione, si rileva quindi l'opportunità di introdurre per l'ambito in oggetto **specifiche prescrizioni** nello strumento urbanistico in corso di approvazione, come sopra argomentato.*

### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo “*Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali*” delle schede normative “**T**” del POC 2017, oltre quanto già precedentemente detto, come segue:

In riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- dovrà essere predisposto da parte del Soggetto Attuatore apposito studio idraulico, contenente analisi, simulazioni, modellazioni e verifiche idrologiche/idrauliche del tratto del torrente Cerca prospiciente l'area oggetto di intervento e il lotto in cessione al Comune per la realizzazione del nuovo polo scolastico nonché di un adeguato tratto a monte e a valle, come da indicazioni contenute nel parere;
- dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Torrente Cerca, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile;
- la realizzazione del nuovo manufatto di scarico è subordinata all'ottenimento della concessione per l'occupazione di aree del demanio idrico di cui alla L.R. n. 7/2004, di competenza di ARPAE e al nulla osta di competenza dell'Autorità idraulica regionale;
- il progetto del percorso ciclopedonale e delle eventuali opere ad esso connesse (quali recinzioni, piantumazioni, elementi di arredo urbano, illuminazione pubblica...) dovrà essere sottoposto al Servizio sicurezza territoriale e protezione civile ai fini del rilascio dei titoli legittimanti le opere dal punto di vista idraulico, dovrà risultare conforme alle disposizioni e alle distanze imposte dal R.D. n. 523/1904; dovranno inoltre essere previste soluzioni progettuali che consentano l'accesso al corso d'acqua per le operazioni di ordinaria manutenzione e per eventuali interventi straordinari o in emergenza;
- per tutti i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico naturale di competenza regionale l'attuazione dei nuovi ambiti dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904;
- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.

Si propone di integrare l'art. 17 nelle Norme tecniche di Attuazione del PUA, prima dell'approvazione, con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali e specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC2017.

In particolare, si propone di integrare le NTA con le indicazioni e prescrizioni inserite nel parere, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in riferimento a:

- predisposizione da parte del Soggetto Attuatore di apposito **studio idraulico** contenente analisi, simulazioni, modellazioni e verifiche idrologiche/idrauliche del tratto del torrente Cerca prospiciente l'area oggetto di intervento e il lotto in cessione al Comune per la realizzazione del nuovo polo scolastico nonché di un adeguato tratto a monte e a valle, come da indicazioni contenute nel parere;
- verifica con specifica documentazione tecnica dell'applicazione del principio dell'**invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel torrente Cerca, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile, e precisato anche in risposta al parere di HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022).
- realizzazione del nuovo manufatto di scarico subordinata all'ottenimento della concessione per l'occupazione di aree del demanio idrico di cui alla L.R. n. 7/2004 di competenza di ARPAE e al nulla osta di competenza dell'Autorità idraulica regionale;

- progetto del percorso ciclopedonale e delle eventuali opere ad esso connesse (quali recinzioni, piantumazioni, elementi di arredo urbano, illuminazione pubblica...), da sottoporre previamente al Servizio sicurezza territoriale e protezione civile ai fini del rilascio dei titoli legittimanti le opere dal punto di vista idraulico, per la conformità alle disposizioni e alle distanze imposte dal R.D. n. 523/1904 e per la previsione di soluzioni progettuali che consentano l'accesso al corso d'acqua per le operazioni di ordinaria manutenzione e per eventuali interventi straordinari o in emergenza.

#### **Ambito “U - FORMIGINE - via XX Settembre, via Focherini”**

*(...) Dall'esame della documentazione trasmessa, emerge che le acque meteoriche ricadenti sulle superfici oggetto di trasformazione e drenate dalla nuova rete di raccolta acque bianche saranno convogliate nella pubblica fognatura esistente; non sono pertanto previsti nuovi scarichi diretti nel reticolo idrografico di competenza dello scrivente Servizio. Tuttavia, in relazione all'assetto della rete fognaria esistente e alla presenza di scolmatori di piena con scarichi anche nel torrente Cerca, potrebbero generarsi recapiti indiretti nel torrente medesimo, anche nel tratto che gli stessi strumenti urbanistici comunali individuano come potenzialmente in sofferenza.*

*(...) pur rimandando alle valutazioni di competenza del Gestore del Servizio Idrico Integrato (Gestore della rete fognaria individuata come recettore), come già rilevato nelle considerazioni di carattere generale si ribadisce al Comune, anche alla luce delle criticità sopra richiamate, la necessità di prestare attenzione nell'inserire nello strumento urbanistico in approvazione le prescrizioni normative atte a garantire l'**invarianza idraulica** del nuovo comparto residenziale.*

*(...) Non essendo previste interferenze dirette con il torrente Cerca, si demandano in questo caso al Comune le valutazioni di competenza in merito allo **studio idraulico** che la scheda di riferimento dell'areale ANS2.3 della ValSAT del PSC aveva previsto in sede di POC.*

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo “*Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali*” delle schede normative “**U**” del POC 2017, oltre quanto già precedentemente detto, come segue:

In riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio **dell'invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.

Si propone di integrare l'art. 24 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA, prima dell'approvazione, con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali e specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC2017.

In particolare, si propone di integrare le NTA con le indicazioni e prescrizioni inserite nel parere, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in riferimento a:

- verifica con specifica documentazione tecnica dell'applicazione del **principio dell'invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito, *come precisato anche in risposta al parere di HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022).*

In riferimento allo **studio idraulico** previsto dal PGRA e dalla Valsat di PSC, da effettuare in raccordo con il Consorzio di Bonifica di Burana e con la Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico di Bacino, si rimanda ai pareri favorevoli trasmessi dal Consorzio e da Hera spa (gestore del S.I.I.) in sede di conferenza, che non evidenziano per il comparto in oggetto, che rappresenta circa il 5% della superficie territoriale dell'intero ambito ANS2.3 inserito in PSC, criticità dovute alla trasformazione urbanistica proposta, che prevede il recapito nella fognatura mista esistente, né particolari soluzioni tecniche di natura idraulica da introdurre o approfondire. **Non si richiede pertanto la redazione dello studio idraulico in sede attuativa.**

**Ambito “V - FORMIGINE - via Depero” (ambito PSC/RUE AUC B/AUC3)**

(...) pur rimandando alle valutazioni di competenza del Gestore del Servizio Idrico Integrato (Gestore della rete fognaria individuata come recettore), come già rilevato nelle considerazioni di carattere generale, si ribadisce al Comune la necessità di prestare attenzione nell'inserire nello strumento urbanistico in approvazione **le prescrizioni normative atte a garantire l'invarianza idraulica** del nuovo comparto residenziale ovvero l'applicazione del principio di attenuazione idraulica in funzione dell'inquadramento delle aree oggetto di trasformazione, descritte negli elaborati come aree derivanti dalla demolizione di vecchi fabbricati ed in parte oggi occupate da un campo da tennis privato.

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere e si rimanda ai contenuti del parere trasmesso da HERA spa (gestore del S.I.I.) in sede di conferenza, per l'applicazione del principio di invarianza idraulica prescritti per il completamento del comparto residenziale.

Si propone di integrare il paragrafo “*Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali*” delle schede normative “V” del POC 2017, oltre quanto già precedentemente detto, come segue:

In riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'**invarianza idraulica** ovvero di attenuazione idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo comparto residenziale.

Si propone di integrare l'art. 14 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA, prima dell'approvazione, con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali e specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della presente Variante n. 2 al POC2017.

In particolare, si propone di integrare le NTA con le indicazioni e prescrizioni inserite nel parere, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in riferimento a:

- verifica con specifica documentazione tecnica dell'applicazione del **principio dell'invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito, come precisato anche in risposta al parere di HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022).

**Ambito “Z -COLOMBARO -Golf frazione di Colombaro” (ambito PSC/RUE AVP/RUR4)**

(...) Non sono pertanto previsti nuovi manufatti e nuovi scarichi diretti nel rio Tegagna, ma il tratto del corso d'acqua limitrofo all'area oggetto di intervento costituisce comunque il recapito finale delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici oggetto di trasformazione e drenate dalla nuova rete di raccolta acque bianche, mediante il punto di scarico della rete privata realizzata in sede di attuazione del PP previgente.

(...) come già rilevato anche nelle considerazioni di carattere generale, si ribadisce pertanto al Comune la necessità di prestare attenzione **nell'inserire nello strumento urbanistico in approvazione le prescrizioni normative atte a garantire l'invarianza idraulica del nuovo ambito**: il recapito finale nel rio Tegagna delle acque meteoriche drenate dal nuovo comparto, previsto mediante il punto di immissione indicato come esistente, è consentito solo nel rispetto del principio di invarianza idraulica cui deve essere data attuazione quantomeno in fase di progettazione delle opere e di acquisizione dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle stesse, prevedendo se necessario un sistema autonomo di laminazione e limitazione delle portate in uscita dall'ambito “Z” convogliate nella rete privata già realizzata avente scarico nel rio Tegagna.

(...) agli atti dello scrivente Servizio non risulta alcuna documentazione relativa ad eventuali concessioni rilasciate ai sensi della L.R. n. 7/2004 per l'occupazione di aree del demanio idrico con il manufatto di scarico indicato come esistente; si chiede pertanto da ARPAE, che a seguito del riordino istituzionale operato dalla L.R. n. 13/2015 detiene gli archivi delle concessioni di beni del demanio idrico come disposto dalla D.G.R. n. 2363/2016 e ne gestisce il relativo catasto, di

*effettuare le verifiche e gli approfondimenti di competenza, rendendo disponibili gli atti delle concessioni vigenti e i relativi elaborati tecnici ovvero dando conto delle procedure per la regolarizzazione che si intendono attivare.*

### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo “Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali” della scheda normativa “Z” del POC 2017, oltre quanto già precedentemente detto, come segue:

In riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022), in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del **principio dell'invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna, prevedendo se necessario un sistema autonomo di laminazione e limitazione delle portate in uscita dall'ambito “Z” convogliate nella rete privata già realizzata.
- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 e solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.

Si propone di integrare l'art. 7 delle Norme tecniche di Attuazione del PUA, prima dell'approvazione, con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali e specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC2017.

In particolare, si propone di integrare le NTA con le indicazioni e prescrizioni inserite nel parere, ai fini del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in riferimento a:

- verifica, con specifica documentazione tecnica, dell'applicazione del **principio dell'invarianza idraulica** per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile e precisato anche in risposta al parere di HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022);
- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 e solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.

## **CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA**

*per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** per la realizzazione e la conservazione delle infrastrutture idrauliche di seguito elencate ed interessanti un tratto del canale storico denominato “Canale di Corlo” ed il condotto di derivazione irrigua dalla bocchetta “Battirame” in Comune di Formigine (MO).*

*(...) trattasi di opere soggette da parte della scrivente Amministrazione a rilascio di “**Concessione precaria di natura attiva**” e pertanto, al momento ed in attesa di specifici e dettagliati elaborati tecnici dei particolari esecutivi da parte dei titolari dei sottoelencati interventi di urbanizzazione, si esprime il presente parere quale contributo all'istruttoria in corso.*

### **1. Per l'intervento denominato “Area ex maletti”**

*Tombinatura canale:*

- (...) si rileva che la **tombinatura** avrà lunghezza complessiva pari a circa 138 m di cui 18 m di tombinatura di nuovo tratto attualmente a cielo aperto e 120 realizzati a seguito della demolizione della tombinatura esistente. In particolare si prescrivono i seguenti requisiti per la nuova tombinatura:
  - a) realizzazione senza soluzione di continuità con il tratto tombinato presente a valle, con sezione idraulica rettangolare e luce netta di deflusso idrico non inferiore a m 2,00x2,50;

- b) *dovrà essere dotata di idonei muri d'ala laterali e di testata perfettamente raccordati ed innestati a 45° per almeno 1 m nelle sponde in terra del canale presenti a monte, mentre a valle dovrà essere raccordata in modo omogeneo (evitando spigoli o discontinuità di ogni genere) alla tombinatura preesistente. La quota di esercizio idraulico dovrà essere riferita alla quota di fondo, scevra di interrimento, dei manufatti esistenti immediatamente a monte e a valle (riferimenti indicativi: a monte soglia ponte strada/e di via Radici in Piano e a valle ponte stradale di via Sant'Ambrogio).*
- c) *dovranno essere posti in opera idonei pozzetti di ispezione di sezione non inferiore a cm 80x80 atti permettere l'ispezionabilità e la manutenzione della tratta tombinata. I medesimi dovranno essere posti ad un interasse non superiore a 25,00 m e mantenuti funzionali e accessibili dal personale consorziale.*
- *Con riferimento al suddetto punto 1.1 [...] dovrà essere garantito continuità di passaggio ed attraversamento sulla nuova tombinatura, a monte della lottizzazione di larghezza non inferiore a 5,00 m (riferiti all'asse del Canale di Corlo) raccordato al piano di campagna sia in destra che in sinistra idraulica mediante idonee rampe in terra.*
- *Le tempistiche per la realizzazione delle opere dovranno essere preventivamente concordate con lo scrivente Consorzio, e non dovranno in alcun modo ostacolare/interferire con l'esercizio idraulico del canale con particolare riferimento al periodo irriguo (da aprile a ottobre) dovrà essere comunque garantito il deflusso delle acque di scolo per tutta la durata dei lavori.*
- *La superficie risultante dalla realizzanda tombinatura sarà utilizzata per fini di pubblica utilità quali viabilità ed aree a verde. Detta superficie non dà luogo ad alcuna possibilità edificatoria né in termini di maggiore superficie utile né in termini di maggiore ingombro. (...)*

Pista ciclabile e condotta idrica:

- *La pista ciclabile e la condotta idrica previsti in dx idraulica a sud del comparto dovranno essere posizionati a 10 m dal ciglio arginale superiore ovvero si potrà prevedere la realizzazione di "banchina arginale" di larghezza pari ad almeno 5 m posta tra la pista e l'alveo bagnato del Canale di Corlo, da adibirsi a transito delle macchine operatrici necessarie alle operazioni di manutenzione. Nel primo tratto di monte, ove non fosse possibile realizzare la succitata "banchina arginale", si dovrà comunque prevedere una "pavimentazione" adatta al transito di macchine operatrici cingolate.*
- *N. 2 manufatti di scarico dovranno essere dotati di idonee valvole anti riflusso idrico ubicate a monte del punto di immissione nel cavo consortile ed avranno diametro di innesto nella tombinatura non superiore rispettivamente a 80 e 110 mm e comunque di portata idrica non superiore a 20 l/s;*
- *per quanto concerne gli attraversamenti superiori e i fiancheggiamenti del canale di Corlo si dispone che essi non interferiscano in alcun modo con la sezione di deflusso dell'opera di tombinatura e che siano espressamente indicati negli elaborati esecutivi relativi alla domanda di concessione.*

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere espresso dal Consorzio della Bonifica Burana e se ne prescrive il recepimento in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e di realizzazione delle opere, integrando in tal senso l'art. 14 delle NTA del PUA prima dell'approvazione.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "H" delle norme di attuazione della Variante n.2 al POC 2017 come segue:

*In sede di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto parere al Consorzio Bonifica Burana, integrando specifici e dettagliati elaborati tecnici dei particolari esecutivi delle opere.*

**2. intervento denominato "ANS3.8 via Erri Billò" a Casinalbo:**

- *L'intervento dovrà prevedere la conservazione e, nel caso di interferenza, il ripristino del condotto irriguo esistente denominato "Battirame" in corrispondenza di via Erri Billò con tubazioni di diametro interno non inferiore a 800 mm.*
- *In particolare sarà da effettuare la sostituzione delle tubazioni del condotto interessate dalla realizzazione della nuova viabilità del comparto prevedendo l'installazione di pozzetti di*

- ispezione, DN non inferiore a 60 cm, ad un interasse non superiore a 25-30 m tra di loro ed in corrispondenza dei punti di raccordo tra nuova tubazione e tubazione esistente.
- La nuova tombinatura dovrà essere posata alla stessa quota di quella esistente prendendo a riferimento i manufatti, scevri da interrimento, a monte e a valle del tratto da sostituire.
  - In uscita dal comparto sul lato est dello stesso, la nuova tratta dovrà essere collegata senza soluzione di continuità alla tombinatura esistente mediante idoneo pozzetto di ispezione.
  - Per quanto riferibile ad attraversamenti e fiancheggiamenti del suddetto condotto si prescrive una distanza dalla tubazione non inferiore a 50 cm per gli attraversamenti e 100 cm per i fiancheggiamenti.
  - Eventuali spostamenti/modifiche del tracciato della tubazione del condotto "Battirame" dovranno essere preventivamente autorizzati dallo scrivente e non dovranno in alcun modo causare alterazione all'efficienza e funzionalità idraulica del condotto stesso.

### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere.

Si propone di integrare il paragrafo "Prescrizioni relative alla reti infrastrutturali" della scheda "T" delle norme di attuazione della Variante n.2 al POC 2017 come segue:

In sede di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del Lotto 4 dovrà essere richiesto parere al Consorzio Bonifica Burana, integrando specifici e dettagliati elaborati tecnici dei particolari esecutivi delle opere interferenti con il fosso "Battirame".

Si propone di integrare l'art. 17 nelle Norme tecniche di Attuazione del PUA con la prescrizione che il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi.

Si prescrive lo spostamento del tracciato del fosso "Battirame" lungo la nuova sede stradale pubblica prevista in cessione al Comune, limitatamente al tratto di condotta interferente con i lotti privati (Lotto 4) del PUA, garantendo l'efficienza e la funzionalità idraulica del condotto stesso, in riferimento anche a quanto disciplinato dal comma 15 dell'art. 2.3 "Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua" delle Norme di PSC vigente.

### **3. Per quanto riferibile agli interventi denominati:**

"P.U.A. "AUC3 via Depero" a Formigine",

"P.U.A. "ANS2.3 via XX Settembre — via Focherini" a Formigine",

"P.U.A. "RUR4 Golf frazione di Colombaro" a Colombaro"

si comunica che non si riscontrano interferenze con condotti appartenenti al reticolo idraulico gestito od utilizzato per la veicolazione di acque pubbliche dallo scrivente Consorzio.

#### **Con riferimento a tutte le opere citate nel presente parere si comunica quanto segue:**

- Il Consorzio si riserva di regolare la quota d'acqua nel canale e non potranno essere reclamati eventuali danni provocati da rigurgiti nelle fognature, qualunque ne sia la causa con esplicito riferimento alla fognatura pubblica e privata recapitata nel canale.
- Per quanto attiene alla tutela delle acque superficiali dagli inquinamenti, la ditta è soggetta alle norme, alle prescrizioni ed agli adempimenti di cui alla vigente legislazione in materia con esplicito riferimento al D.Lgs. n.152/06 e successive modifiche ed integrazioni, alla direttiva della Del. Giunta Reg. Emilia Romagna n. 286 del 14/02/2005 e alla Legge Regionale n. 4 del 6 marzo 2007  
(...)
- Il funzionamento dei manufatti di scarico non dovrà determinare interferenze con l'esercizio irriguo di bonifica, intendendosi che dovranno essere adottate tutte le misure tecnico-esecutive volte a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo favorendo il drenaggio delle acque meteoriche in sito.
- la realizzazione dei manufatti di scarico potrà avvenire solo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, intendendosi che il recapito delle acque meteoriche all'interno del canale di Corlo non dovrà determinare un aumento della portata di piena del corpo idrico ricevente.
- è fatto divieto alla ditta di immettere materie che formino depositi nel cavo o che possano pregiudicare l'utilizzazione irrigua delle acque defluenti nel Canale di Corlo.

- (...)

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere per i comparti denominati "P.U.A. "AUC3 via Depero" A Formigine", "P.U.A. "ANS2.3 via XX Settembre — via Focherini" a Formigine" e "P.U.A. "RUR4 Golf Frazione di Colombaro" a Colombaro".

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto per il rispetto delle prescrizioni e condizioni generali e specifiche in esso contenute.

### **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO** per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

---

#### ➤ **ASPETTI DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

##### **Ambito H – Casinalbo – Area ex Maletti – ANSB2.1-ANS3.5**

*(prot. 25590/2022) questa Soprintendenza, nel ribadire quanto premesso e prescritto con nota ns prot. 5590 del 07/03/2022, comunica quanto segue:*

- *si ribadisce l'autorizzazione delle opere in progetto nel settore individuato dalle UMI 3, 4, 5 e alle opere di urbanizzazione ubicate a nord dell'UMI 3 (Strada 2A) e ad est delle UMI 3-5 (strada 2C);*
- *si ribadisce l'autorizzazione alle opere in progetto relativamente all'UMI 8 nonché ai sottoservizi nell'area compresa tra le UMI 6-8 e le UMI 3-5 (Strada 2B) a condizione che tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo siano realizzate mediante controllo archeologico in corso d'opera;*
- *si ribadisce il parere favorevole di massima all'esecuzione delle opere in progetto in UMI 2 e le relative opere di urbanizzazione previa progettazione ed esecuzione di sondaggi archeologici preliminari, spinti almeno alla profondità massima di progetto, con possibilità di approfondimenti puntuali;*
- *si specifica che nell'area corrispondente alle UMI 6 e 7, a seguito dell'esito positivo delle indagini archeologiche che hanno individuato un paleoalveo dell'età del Bronzo e un canale riferito ad epoca romana, si autorizza l'esecuzione delle opere in progetto a condizione che si svolga un preliminare approfondimento delle indagini volte ad un'esauriva comprensione del deposito archeologico individuato e che in seguito le opere siano realizzate mediante controllo archeologico in corso d'opera;*
- *si conferma inoltre che, in merito alle tempistiche, l'adempimento di tali prescrizioni si ritiene demandabile a fase successiva all'approvazione formale del PUA in Consiglio Comunale e secondo le previsioni indicate in nota vs prot.20123 del 10/06/2022 (ns prot.15327 del 13/06/2022).*

(...)

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza, dando atto dell'autorizzazione alla realizzazione delle opere in progetto nel settore individuato dalle UMI 3, 4, 5 e per le opere di urbanizzazione ubicate a nord dell'UMI 3 (Strada 2A) e ad est delle UMI 3-5 (strada 2C).

Si propone di integrare l'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione del PUA con le seguenti prescrizioni:

- tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo relative alla UMI 8 nonché ai sottoservizi nell'area compresa tra le UMI 6-8 e le UMI 3-5 (Strada 2B) devono essere realizzate mediante controllo archeologico in corso d'opera;
- l'esecuzione delle opere in progetto in UMI 2 e delle relative opere di urbanizzazione è subordinato alla progettazione ed esecuzione di sondaggi archeologici preliminari, spinti almeno alla profondità massima di progetto, con possibilità di approfondimenti puntuali da con-

cordare con la Soprintendenza, contestualmente o ad avvenuta demolizione del fabbricato esistente, al fine del rilascio dei rispettivi/nuovi titoli abilitativi edilizi;

- il rilascio dei titoli abilitativi edilizi del programma edificatorio nell'area corrispondente alle UMI 6 e 7 è subordinato ad un preliminare approfondimento delle indagini volte ad un'esauriva comprensione del deposito archeologico individuato (*paleoalveo dell'età del Bronzo e canale riferito ad epoca romana*) da concordare previamente con la Soprintendenza (parere prot. 25590 del 14/07/2022); in seguito le opere dovranno essere realizzate mediante controllo archeologico in corso d'opera.

#### **Ambito T – Casinalbo – via Erri Billò. ANS3.8**

*(prot. 7492/2022) tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole di massima alla variante in progetto per quanto riguarda questo ambito e si riserva comunque di esercitare le proprie prerogative in sede di autorizzazione dei singoli interventi edilizi. A tal proposito si richiede l'invio della documentazione progettuale comprensiva di descrizione degli interventi di scavo previsti con apposite sezioni esplicative.*

*(prot. 25590/2022) questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene che l'opera di cui all'oggetto sia da sottoporre ad indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:*

- *si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare su tutta l'area interessata dagli interventi di scavo del progetto; tali saggi dovranno essere in numero e d'ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza e la natura di elementi d'interesse archeologico nel sottosuolo;*
  - *i sondaggi, da effettuare con mezzo meccanico provvisto di benna liscia, dovranno raggiungere la profondità di progetto, con eventuali approfondimenti di quota se necessario;*
  - *nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali, questo Ufficio potrà richiedere ulteriori approfondimenti;*
  - *le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le foto su supporto digitale;*
  - *al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta, da parte della ditta incaricata, una relazione finale post-scavo che conterrà tutti i dati raccolti nel corso delle indagini. La modalità di consegna della relazione e della relativa documentazione di scavo dovrà essere conforme a quanto indicato sul sito web di questa Soprintendenza;*
- (...)*

*A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio valuterà eventuali ulteriori prescrizioni di tutela, ovvero comunicherà la chiusura delle stesse, previa ricezione della relazione del lavoro svolto da parte dell'archeologo.*

#### **Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si propone di integrare l'art. 17 nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione con le seguenti prescrizioni:

- il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato all'esecuzione delle indagini archeologiche preventive sull'intero comparto attuativo secondo le prescrizioni indicate nel parere della Soprintendenza prot. 25590 del 14/07/2022, integrando gli elaborati con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative;
- in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio dovrà essere richiesto specifico parere alla Soprintendenza integrando i progetti con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative;
- controllo archeologico in corso d'opera a tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo.

**Ambito V – Formigine – Via Depero (ex via Giardini Sud). AUC B (Auc 3)**

*(prot. 7492/2022) questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole di massima all'esecuzione dei lavori conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio secondo le prescrizioni di seguito elencate:*

- *invio a Questo Ufficio dei progetti relativi agli edifici ed alle opere di urbanizzazione, con particolare attenzione alle opere di scavo previste, comprensivi di sezioni esplicative;*
  - *controllo archeologico in corso d'opera a tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo.*
- (...)

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si prescrive che in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio dovrà essere richiesto specifico parere alla Soprintendenza oltre al controllo archeologico in corso d'opera a tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo, integrando i progetti con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative, inserendo tale prescrizione all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione.

**Ambito Z – Colombaro – Golf frazione di Colombaro. AVP (RUR4)**

*(prot. 7492/2022) questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole alla variante per quanto riguarda l'ambito Z, in quanto tali modifiche non determinano variazioni sostanziali che rechino pregiudizio alla tutela archeologica oggetto di protezione.*

*La Soprintendenza si riserva comunque di esercitare le proprie prerogative in sede di autorizzazione dei singoli interventi edilizi.*

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si prescrive che in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio dovrà essere richiesto specifico parere alla Soprintendenza integrando i progetti con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative, inserendo tale prescrizione all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione.

**Ambito U – Formigine – via XX Settembre, via Focherini e PP “Ex Cantina Sociale”. ANS2.3 e Auc3**

*(prot. 7492/2022) questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere di massima favorevole all'esecuzione dei lavori conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio secondo le prescrizioni di seguito elencate:*

- *invio a Questo Ufficio dei progetti relativi agli edifici ed alle opere di urbanizzazione, con particolare attenzione alle opere di scavo previste, comprensivi di sezioni esplicative;*
  - *controllo archeologico in corso d'opera a tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo.*
- (...)

**Risposta**

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si prescrive che il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio sia subordinato a ulteriore richiesta di parere alla Soprintendenza, con particolare attenzione nei progetti alle opere di scavo previste e comprensivi di sezioni esplicative, oltre al controllo archeologico in corso d'opera a tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo, inserendo tale prescrizione l'art. 24 delle nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA prima dell'approvazione.

➤ **ASPETTI DI TUTELA PAESAGGISTICA:**

**Ambito T – Casinalbo – via Erri Billò. ANS3.8**

*(prot. 25590/2022) questa Soprintendenza ritiene che quanto previsto per la mitigazione ambientale da realizzare tra l'edificato e il torrente Cerca possa essere ulteriormente infoltita, preferendo essenze autoctone e/o rilevate in loco.*

*Si rimanda alle successive procedure di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del "Codice" per valutazioni di merito più approfondite da parte di questo Ufficio.*

**Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si propone di integrare l'art. 17 nelle NTA del PUA prima dell'approvazione, limitatamente alle sole aree soggette a tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i:

- con specifica precisazione che i titoli abilitativi di attuazione del PUA sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del "Codice";
- con la prescrizione di infoltire le aree a verde da realizzare tra l'edificato e il torrente Cerca, preferendo essenze autoctone e/o rilevate in loco.

**Ambito Z – Colombaro – Golf frazione di Colombaro. AVP (RUR4)**

*(prot. 25590/2022) questa Soprintendenza, relativamente alle sole aree soggette a tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., consiglia di infoltire le aree a verde, comunque già previste all'interno del progetto.*

*Si rimanda alle successive procedure di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del "Codice" per valutazioni di merito più approfondite da parte di questo Ufficio.*

**Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere pervenuto dalla Soprintendenza.

Si propone di integrare l'art. 6 delle NTA del PUA prima dell'approvazione, limitatamente alle sole aree soggette a tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i:

- con specifica precisazione che i titoli abilitativi di attuazione del PUA sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del "Codice";
- con la prescrizione di infoltire le aree a verde, comunque già previste all'interno del progetto.

**TERNA RETE ITALIA - Unità Impianti Parma**

---

*"Con riferimento alla Vs. lettera inviata a mezzo posta elettronica certificata prot. num. 0000839/2022 in data 11 gennaio 2022 e successive integrazioni, Vi comunichiamo che nulla è cambiato rispetto a quanto da Noi già inviato con lettera prot. GRUPPOTERNAP20190048694 del 08 luglio 2019 che per comodità alleghiamo copia alla presente."*

*Allegato 1: [...]*

*"...ogni modifica di volume e/o cambiamento di destinazione d'uso delle aree esistenti, dovranno necessariamente risultare compatibili con i suddetti elettrodotti e, in particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici o luoghi di prolungata permanenza umana e conduttori elettrici. [...]*

*Eventuali richieste per la determinazione della fascia di rispetto, dovranno esserci inoltrate dalle autorità competenti.*

*[...] per ogni futuro intervento urbanistico, progettato nelle immediate adiacenze degli elettrodotti di nostra competenza presenti sul territorio da voi amministrato, sarà necessario sottoporre alla scrivente tutta la documentazione per permettere il rilascio del necessario nulla-osta. [...]*

*Precisiamo poi che il progetto definitivo dovrà essere redatto tenendo conto delle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni:*

- *Eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;*

- *Eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;*
- *L'eventuale installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal d.m. 449/1988 sopra richiamato (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi a temperatura di 40 °C) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del d.lgs. 81/2008;*
- *Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, Vi precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, ei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti."*

[...]

#### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere espresso da TERNA Rete Italia, precisando che gli interventi inseriti nella Variante n.2 al POC2017 non interferiscono con le linee di Alta Tensione. Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto per il rispetto delle prescrizioni e condizioni generali e specifiche in esso contenute.

#### **SNAM Rete Gas**

---

prot. 1317 del 17.01.2022: *"Con riferimento alla Vostre note prot. N. 0000839/2022, 0000840/2022, 0000844/2022, 0000845/2022, 0000846/2022, 0000849/2022, 0000850/2022, 0000859/2022, 0000861/2022 del 11/01/2022, Vi comunichiamo che, sulla base della documentazione progettuale da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società.*

*Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio."*

prot. 21135 del 16.06.2022: *"Con riferimento alla Vostre note prot. N. 0020123/2022, 0020124/2022, 0020126/2022 del 10/06/2022, Vi comunichiamo che, sulla base della documentazione progettuale da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società.*

*Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio."*

#### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere espresso da SNAM rete gas.

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto per il rispetto delle prescrizioni e condizioni generali e specifiche in esso contenute.

## **AERONAUTICA MILITARE - COMANDO RETE P.O.L. PARMA**

---

*“In merito a quanto richiesto con il foglio in riferimento, trasmesso dalla Società IG O&M S.p.A. che gestisce l’oleodotto militare per conto di questa A.D., lo scrivente, esaminata la documentazione allegata, non ha riscontrato interferenze con l’oleodotto militare.”*

### **Risposta**

---

Si prende atto dei contenuti del parere espresso da Comando Rete POL Parma.

Si propone di integrare le Norme tecniche di Attuazione dei PUA, richiamando i riferimenti del parere pervenuto per il rispetto delle prescrizioni e condizioni generali e specifiche in esso contenute.

**OSSERVAZIONI PRESENTATE DA PRIVATI E OSSERVAZIONI D'UFFICIO**

<i>OSSERVAZIONE N.</i>	<i>Prot. Gen.</i>	<i>Data</i>	<i>Strumento</i>	<i>Prot. Speciale</i>
<b>1</b>	7008	07/03/2022	POC2017	1

*Richiedente/i* COMUNE DI FORMIGINE  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – MOBILITA' – EDILIZIA PRIVATA

*Località* \_\_\_\_\_ *Foglio* \_\_\_\_\_ *Mappale* \_\_\_\_\_

*Elaborato* \_\_\_\_\_ *Ambito* \_\_\_\_\_ *Tipo di richiesta* \_\_\_\_\_  
*Schede Normative* \_\_\_\_\_ *Osservazione d'ufficio* \_\_\_\_\_

*Richiesta*  
OSSERVAZIONE D'UFFICIO – VEDI ALLEGATO

*Risposta*  
L'osservazione è formulata dagli Uffici comunali ai fini del perfezionamento della stesura della Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 e dei PUA in essa contenuti, rispetto ai contenuti adottati. Per tale ragione se ne propone l'integrale accoglimento.

*Risultato*  
**ACCOGLIBILE**

---

OSSERVAZIONE N.	Prot. Gen.	Data	Strumento	Prot. Speciale
<b>2</b>	14550	02/05/2022	POC2017	2

*Richiedente/i* POLLIO Pierluigi

Località	Foglio	Mappale
Casinalbo	15	320

Elaborato	Ambito	Tipo di richiesta
Vincoli preordinati all'esproprio	Ambito H Area ex Maletti	Eliminazione del vincolo apposto

#### *Richiesta*

Si chiede che venga espunta dalla Variante 2 POC 2017 di Formigine la previsione di realizzazione di un collegamento viario tra la via Sant'Ambrogio e la via Radici in Piano in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto nel POC (Tavola 03 - POC 2017 VAR2 pagg. 88-89) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 16.12.2021.

#### *Motivazioni richiesta*

Il tracciato curvilineo del progettato asse viario di collegamento, oltre a non integrare una previsione in continuità e contiguità con il Comparto ex Maletti, suddivide in due parti la proprietà Pollio, sottraendo dalla zona agricola un'ampia fascia ricadente sulla medesima proprietà, con un gravissimo impatto ambientale non giustificato da alcuna prevalente esigenza di mobilità. Tale opera pubblica implica l'interclusione della residua proprietà attualmente coltivata e la conseguente impossibilità di accedervi con i mezzi agricoli collocati nel deposito che si trova al di là della strada progettata.

Nella relazione relativa alla accessibilità del PUA Maletti non emergono criticità tali da far ritenere indispensabile la realizzazione dell'asse viario di collegamento in questione che determinerebbe l'espropriazione delle aree di proprietà Pollio.

#### *Risposta*

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la previsione di un collegamento della viabilità di comparto a via Radici in Piano è connessa al potenziale aumento di traffico dovuto all'incremento di carico urbanistico per la realizzazione di nuove 78 unità immobiliari abitative e della nuova area commerciale introdotte con l'intervento di riqualificazione urbana del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'area ex Maletti.

Lo studio della mobilità condotto in sede di PUA sullo schema planimetrico proposto, che prevede l'accesso viario al comparto da via Sant'Ambrogio, evidenzia possibili criticità dei flussi di traffico in concomitanza con la chiusura del passaggio a livello della ferrovia sulla medesima via S.Ambrogio, verificabili solo a intervento effettuato; appare pertanto prudenziale e di rilevante interesse pubblico assicurare la possibilità di realizzare un secondo accesso viario alla nuova area residenziale (scenario C) per garantire la qualità della circolazione ed evitare possibili effetti congestivi sulla viabilità esistente. La porzione ovest della frazione di Casinalbo sarebbe peraltro giovata da questo nuovo collegamento alla strada provinciale.

La configurazione del tracciato proposto è prevista a confine tra l'ambito consolidato urbano Auc e l'ambito rurale, come classificati dagli strumenti urbanistici vigenti, mantenendo indivisa la porzione di terreno agricolo coltivabile e in funzione di possibili ampliamenti del cimitero esistente; eventuali altri tracciati interverrebbero comunque con frazionamenti nella proprietà privata. La presenza, a est del comparto ex Maletti, del complesso archeologico della necropoli di Casinalbo non consente infatti di prevedere diversi collegamenti stradali verso via Palazzi, se non a seguito

del completamento delle operazioni di scavo e dell'eventuale successiva eliminazione del vincolo di tutela apposto dalla pianificazione regionale e provinciale - da qui anche la riprogettazione dell'assetto planimetrico del piano urbanistico attuativo area ex Maletti.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la possibilità di futuri ampliamenti del cimitero, realizzabili prevalentemente sui terreni posti a est dell'edificio esistente, stante la presenza a ovest di via Palazzi con relativa pista ciclabile, a nord del vincolo del complesso archeologico e a sud della fascia di rispetto stradale di via Radici in Piano.

*Risultato*  
**NON ACCOGLIBILE**

---

OSSERVAZIONE N.	Prot. Gen.	Data	Strumento	Prot. Speciale
<b>3</b>	15860	11/05/2022	POC2017	3

*Richiedente/i* POLLIO Paola

Località	Foglio	Mappale
Casinalbo	15	320

Elaborato	Ambito	Tipo di richiesta
Vincoli preordinati all'esproprio	Ambito H Area ex Maletti	Eliminazione del vincolo apposto

#### *Richiesta*

Si richiedono le seguenti modifiche rispetto ai documenti adottati:

1. in via principale, modificare la disciplina della Variante di POC adottata al fine di eliminare il vincolo preordinato all'esproprio apposto sull'area di proprietà della sig.ra Paola Pollio;
2. in via subordinata, modificare la proposta presentata prevedendo una diversa localizzazione dell'opera di collegamento tra via Sant'Ambrogio e via Radici in Piano.

#### *Motivazioni richiesta*

- Il comparto Ex Maletti non costituisce un fondo intercluso, essendo agilmente raggiungibile attraverso: la continuazione di via Radici in Piano che, superata la proprietà della Sig.ra Pollio, conduce, dopo circa 400 metri, all'incrocio con via Sant'Ambrogio stessa; via Palazzi, che collega via Sant'Ambrogio e via Radici in Piano.
- Secondo quanto emerge dall'Analisi della Mobilità per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Salumificio Maletti lo *scenario C* — con l'apertura di un ulteriore percorso di accesso all'area Ex Maletti inerente all'area di proprietà della Sig.ra Paola Pollio — risulta *"inattuabile nel breve periodo ed evidentemente più oneroso rispetto ai primi due in termini di costi e di tempi di realizzazione"*. Manca, dunque, nel caso di specie, l'interesse pubblico che dovrebbe supportare la scelta di apporre un vincolo preordinato all'esproprio.
- Il progetto proposto con la Variante adottata determinerebbe la definitiva divisione della proprietà della sig.ra Pollio in due aree prive di collegamento diretto e l'impossibilità di accedere all'area agricola direttamente dai fabbricati localizzati a Sud della proprietà, ove, peraltro, sono custoditi i mezzi agricoli necessari per la lavorazione dei campi; la ricollocazione dovrebbe garantire in ogni caso il minor pregiudizio possibile al diritto di proprietà del proponente.

#### *Risposta*

L'osservazione 1 non risulta accoglibile in quanto la previsione di un collegamento della viabilità di comparto a via Radici in Piano è connessa al potenziale carico di traffico dovuto all'incremento di carico urbanistico per la realizzazione di nuove 78 unità immobiliari abitative e della nuova area commerciale introdotte con l'intervento di riqualificazione urbana del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'area ex Maletti.

Lo studio della mobilità condotto in sede di PUA sullo schema planimetrico proposto, che prevede l'accesso viario al comparto da via Sant'Ambrogio, evidenzia possibili criticità dei flussi di traffico in concomitanza con la chiusura del passaggio a livello della ferrovia sulla medesima via S.Ambrogio, verificabili solo a intervento effettuato; appare pertanto prudentiale e di rilevante interesse pubblico assicurare la possibilità di realizzare un secondo accesso viario alla nuova area residenziale (scenario C) per garantire la qualità della circolazione ed evitare possibili effetti congestivi sulla viabilità esistente. Anche tutta la porzione ovest della frazione di Casinalbo sarebbe peraltro giovata da questo nuovo collegamento alla strada provinciale.

L'osservazione 2 non risulta accoglibile in quanto la configurazione del tracciato proposto è prevista a confine tra l'ambito consolidato urbano Auc e l'ambito rurale, come classificati dagli strumenti urbanistici vigenti, mantenendo indivisa la porzione di terreno agricolo coltivabile e in funzione di possibili ampliamenti del cimitero esistente; eventuali altri tracciati interverrebbero comunque con frazionamenti nella proprietà privata.

La presenza, a est del comparto ex Maletti, del complesso archeologico della necropoli di Casinalbo non consente infatti di prevedere diversi collegamenti stradali verso via Palazzi, se non a seguito del completamento delle operazioni di scavo e dell'eventuale successiva eliminazione del vincolo di tutela apposto dalla pianificazione regionale e provinciale - da qui anche la riprogettazione dell'assetto planimetrico del piano urbanistico attuativo area ex Maletti.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la possibilità di futuri ampliamenti del cimitero, realizzabili prevalentemente sui terreni posti a est dell'edificio esistente, stante la presenza a ovest di via Palazzi con relativa pista ciclabile, a nord del vincolo del complesso archeologico e a sud della fascia di rispetto stradale di via Radici in Piano.

*Risultato*  
**NON ACCOGLIBILE**

---

OSSERVAZIONE N.	Prot. Gen.	Data	Strumento	Prot. Speciale
4	18839 19230	01/06/2022 21/06/2022	POC2017	4

*Richiedente/i* CASELLI Franco, ROSSI Roberta, CORGHI Ermes

Località	Foglio	Mappale
Casinalbo	16	234

Elaborato	Ambito	Tipo di richiesta
Vincoli preordinati all'esproprio	Via Bassa Paolucci	Eliminazione del vincolo apposto

*Richiesta*

Si richiede l'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio apposto sull'area di proprietà e si propone l'introduzione del senso unico di marcia nel tratto di via Bassa Paolucci in oggetto, la creazione del passaggio pedonale/ciclistico nella attuale sede stradale.

*Motivazioni richiesta*

La realizzazione delle opere previste dalla Variante n.2 al POC 2017 non basterebbe a garantire la sicurezza di pedoni e ciclisti in transito su via Bassa Paolucci, in quanto non ridurrebbe né la densità né la velocità del traffico, che costituiscono i maggiori fattori di rischio; esiste inoltre già un passaggio pedonale sicuro, che consente di arrivare dai negozi in via Giardini, utilizzato da studenti, anziani, bambini, ciclisti. L'assegnazione del senso unico di marcia nel tratto di Bassa Paolucci tra i civici 1-11 permetterebbe la creazione del passaggio pedonale/ciclistico e darebbe vantaggi non trascurabili: costi considerevolmente contenuti, nessuno stravolgimento delle proprietà limitrofe, contestuale risoluzione del problema rappresentato dal traffico veloce in uscita e in entrata su via Giardini, miglioramento dell'inquinamento presente.

Gli interventi previsti dalla variante produrrebbero le seguenti conseguenze: il rifacimento di un muretto a secco in sasso risalente a fine 800 con colonne delimitanti e lo spostamento delle colonne a ridosso della proprietà limitando l'accesso dei veicoli e alterando la prospettiva dell'edificio di non trascurabile storicità; considerevole deprezzamento delle unità immobiliari; riduzione dell'area verde privata con danni all'irrigazione, siepe, alberi.

*Risposta*

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la riapposizione del vincolo espropriativo, già introdotto in sede del previgente POC 2014, conferma l'interesse e l'obiettivo pubblico di dare continuità e completezza al marciapiede esistente, con l'obiettivo di integrare e rafforzare i collegamenti ciclopedonali tra il centro storico di Casinalbo e le attività commerciali/terziarie limitrofe esistenti (garantendo un ulteriore tracciato di adeguate dimensioni, stante i flussi di traffico veicolare comunque presenti su questo tratto di viabilità).

Il mantenimento del doppio senso di circolazione risulta essenziale per garantire l'attuale equilibrio dei flussi veicolari tra le due direzioni di marcia senza gravare sulla viabilità circostante di quartiere e funzionale ad una migliore accessibilità alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e ai servizi esistenti lungo tale tragitto.

In sede di procedimento espropriativo saranno valutati e condivisi con le diverse proprietà gli interventi e le opere necessarie rispetto alla configurazione esistente delle aree pertinenti e alle piantumazioni presenti.

*Risultato*  
**NON ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N.	Prot. Gen.	Data	Strumento	Prot. Speciale
5	20188	10/06/2022	POC2017	5

*Richiedente/i* ZANNI Marisa, CORRADINI Alfonso

Località	Foglio	Mappale
Casinalbo	16	38, 39, 235

Elaborato	Ambito	Tipo di richiesta
Vincoli preordinati all'esproprio	Via Bassa Paolucci	Eliminazione del vincolo apposto

#### *Richiesta*

Si richiede l'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio apposto sull'area di proprietà, proponendo in alternativa l'introduzione del senso unico di marcia nel tratto di Bassa Paolucci in oggetto, con creazione del passaggio pedonale/ciclistico sulla carreggiata attuale.

#### *Motivazioni richiesta*

La realizzazione delle opere previste dalla Variante n.2 al POC 2017 non basterebbe a garantire la sicurezza di pedoni e ciclisti in transito su via Bassa Paolucci, in quanto non ridurrebbe né la densità né la velocità del traffico, che costituiscono i maggiori fattori di rischio; esiste inoltre già un passaggio pedonale, perfettamente sicuro, che consente di arrivare in via Giardini da via Bassa Paolucci, utilizzato da studenti, anziani, bambini, ciclisti. L'assegnazione del senso unico di marcia nel tratto di Bassa Paolucci tra i civici 1-11 darebbe vantaggi non trascurabili: costi considerevolmente contenuti, nessuno stravolgimento delle proprietà limitrofe, contestuale risoluzione del problema rappresentato dal traffico veloce in uscita e in entrata su via Giardini.

Gli interventi previsti dalla variante produrrebbero le seguenti conseguenze: il rifacimento di un muretto a secco in sasso risalente a fine 800 con colonne delimitanti e lo spostamento delle colonne a ridosso della proprietà limitando l'accesso dei veicoli e alterando la prospettiva dell'edificio di non trascurabile storicità ("Casèin Ràs"); abolizione dei parcheggi interni e considerevole restringimento del passaggio di accesso degli autoveicoli ai garages che di fatto diventerebbero inaccessibili agli stessi; considerevole deprezzamento delle unità immobiliari. In riferimento ai civici 7-9 comporterebbero la compromissione del sistema radicale, se non anche l'immediato abbattimento, di alcune essenze di grandi dimensioni, piantumati nei primi anni '60.

#### *Risposta*

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la riapposizione del vincolo espropriativo, già introdotto in sede del previgente POC 2014, conferma l'interesse e l'obiettivo pubblico di dare continuità e completezza al marciapiede esistente, con l'obiettivo di integrare e rafforzare i collegamenti ciclo-pedonali tra il centro storico di Casinalbo e le attività commerciali/terziarie limitrofe esistenti garantendo un ulteriore tracciato di adeguate dimensioni, stante i flussi di traffico veicolare comunque presenti su questo tratto di viabilità.

Il mantenimento del doppio senso di circolazione risulta essenziale per garantire l'attuale equilibrio dei flussi veicolari tra le due direzioni di marcia senza gravare sulla viabilità circostante di quartiere e funzionale ad una migliore accessibilità alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e ai servizi esistenti lungo tale tragitto.

In sede di procedimento espropriativo saranno valutati e condivisi con le diverse proprietà gli interventi e le opere necessarie rispetto alla configurazione esistente delle aree pertinenziali e alle piantumazioni presenti.

*Risultato*  
**NON ACCOGLIBILE**

OSSERVAZIONE N.	Prot. Gen.	Data	Strumento	Prot. Speciale
<b>1 FT</b>	31494	31/08/2022	POC2017	6

*Richiedente/i* SOCEDIL SRL in liquidazione

Località	Foglio	Mappale
Casinalbo		

Elaborato	Ambito	Tipo di richiesta
Scheda Normativa H Elaborati del PUA		Adeguamento prezzo convenzione alloggi ERS

#### *Richiesta*

A fronte degli elevati aumenti già a partire dall'anno 2021, e con effetti particolarmente rilevanti nel 2022, dei prezzi delle materie prime (acciaio, cemento, prodotti petroliferi, rame, materiali plastici e i loro derivati) e dei vettori energetici, energia elettrica e gas metano in primis, con incidenza diretta sulla gestione dei cantieri, dovuti all'eccezionalità della situazione riconosciuta anche dal Governo con propri provvedimenti, si chiede che il prezzo convenzionato di cessione degli alloggi ERS (n.18) stabilito nell'accordo ex art. 18 in € 1.780 al mq commerciale venga portato a € 1.980 al mq commerciale.

#### *Risposta*

L'osservazione risulta accoglibile, in quanto l'aumento proposto, di circa il 10% rispetto al valore del prezzo convenzionato inserito nei documenti adottati, appare congruo rispetto ai prezzi di approvvigionamento dei materiali e al costo di costruzione degli immobili conseguenti ai rincari dei materiali e dei vettori energetici. Si propone pertanto di aggiornare in tal senso prima dell'approvazione sia la scheda normativa "H" della Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 sia gli elaborati del PUA.

**ERS:** SU 1.370 mq per n. 18 alloggi (21% della Su con destinazione residenziale), così regolamentati:

- Max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max ~~1.780~~ **1.980** euro/mq commerciale);
- Min 20% circa (n. 4 U.I.) in affitto a canone concordato (canone annuo max 3,5% del prezzo convenzionato calcolato come sopra) con opzione di acquisto a prezzo convenzionato non prima di 10 anni;
- Min 10% circa (n. 2 U.I.) in proprietà differita (opzione di riscatto dopo 10 anni ovvero anticipatamente su richiesta dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni).

*Risultato*  
**ACCOGLIBILE**

---



Prot. 7008

Formigine li 07/03/2022

## OGGETTO: VARIANTE N.2 AL POC 2017 - OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Le presenti osservazioni d'ufficio riguardano la correzione di errori materiali e/o incongruenze riscontrate nonché il perfezionamento di disposizioni degli elaborati adottati, e modifiche normative e cartografiche finalizzate alla migliore conformazione dello strumento adottato al RUE vigente.

Si propongono le modifiche di seguito riportate:

\*Variazioni rispetto al testo adottato in colore blu

### OSS - 1. POC 2017 – variante n. 2

---

#### Modifiche all'elaborato RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

##### Parte Prima

- 1.1** Relazione – paragrafo 1 – punto 5 >> parziale rettifica della frase relativa alle dotazioni territoriali minime dovute per il PUA denominato Golf frazione di Colombaro, come segue:  
*La proposta del PUA non comporta un incremento delle dotazioni territoriali minime dovute per gli usi assegnati, a fronte della minore SU complessiva assegnata al comparto e della previsione di 38 alloggi rispetto al numero complessivo ammesso.*
- 1.2** Relazione – paragrafo 3 >> allineamento nelle tabelle di sintesi del dato riferito alla ST del comparto H (Casinalbo) ai dati desunti dalle visure catastali e dagli elaborati del PUA, includendo anche la porzione di AUC\_C (inclusa la sede stradale di proprietà demaniale) oggetto di intervento.

##### Parte Quarta

#### **1.3** Scheda Normativa "H" – Area Ex Maletti a Casinalbo

- 1.3.1 Dati metrici > rettifica della ST pari a 41.390 mq.
- 1.3.2 Operatori e relativi mappali > precisare (parte) per i mappali 93, 94 e 98
- 1.3.3 Superficie territoriale (sub-ambito di POC) > aggiornare i dati come risultanti da visure camerali integrando anche le aree di proprietà demaniale, come segue:  
*19.368 ~~19.450~~ mq (ANS\_B2.1)  
368 mm (AUC\_C - Auc2.2) + 1.533 mq (AUC\_C – Rete stradale)  
20.121 ~~19.916~~ mq (ANS 3.5 di cui circa 550 mq AAP)  
TOTALE ST = 41.390 ~~41.472~~ mq (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)*
- 1.3.4 Superficie territoriale interessata > specificare i subalterni e la porzione di proprietà di E-Distribuzione e allineare il valore della ST:  
*SOCEDIL srl in liquidazione  
Fg. 15, Mapp. 92, 93 (sub.3), 94 (subb. 11-12-13-14-16), 98 (sub. 1-2-5), 160, 256, 266, 298, 299,  
300, 301, 302, ~~315, 316~~ (ST = 39.545 ~~39.939~~ mq circa)  
E-distribuzione Fg. 15, Mapp. 98 (sub. 4-6)  
Comune di Formigine  
Fg. 15, Mapp. 315, 316 (ST = 312 mq circa, già oggetto di procedimento espropriativo)  
Area demaniale Regione Emilia Romagna*

Fg. 15, Mapp. 96 (al netto del fabbricato stazione), 97 (ST = 1.533 mq circa)

TOTALE ST = 41.390 ~~41.472~~ mq circa (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)

- 1.3.5 Verde (dotazioni U) > U = min. 90 ~~100~~ mq/100mq SU (art. 4.3 norme PSC - ANSB2.1).
- 1.3.6 SU max > rettificare il refuso relativo alla Su ammessa per funzioni non residenziali: Mq 1.050 ~~1.040~~ con funzioni non residenziali (b1 - b2 - b3 - b4 - b5).
- 1.3.7 Usi ammessi > UMI 1-2: usi a1 - b1 - b2 - b3 - b4 - b5 (limitatamente a servizi alla persona e alla casa).
- 1.3.8 Prescrizioni urbanistiche > integrare il paragrafo relativo all'ANS3.5 è inserito all'interno di una zona di interesse storico archeologico indicata come "complesso archeologico", come segue: *per gli interventi edilizi nella "aree di bordo" si rimanda a quanto disciplinato all'art. 2.10 comma 8 delle Norme di PSC.*
- 1.3.9 Obblighi del Soggetto Attuatore > modificare il terzo periodo come segue,  
*cedere all'Amministrazione Comunale la nuda proprietà (Sf) delle aree destinate ad ERS (lotto UMI 3), completamente urbanizzate, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA e ~~obbligo di realizzazione, previa cessione del diritto di superficie da parte del Comune, dei n. 18 alloggi ERS (21% della Su con destinazione residenziale) e delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti destinati all'edificazione degli alloggi ERS,~~ ivi incluso i necessari allacciamenti impiantistici, entro 60 mesi dalla stipula della convenzione del PUA.*
- 1.3.10 Obblighi del Soggetto Attuatore > integrare un quarto periodo con i valori ERS,  
*assegnare i medesimi alloggi ERS agli aventi diritto individuati dall'Amministrazione Comunale mediante bando ad evidenza pubblica come segue:*
- max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max 1.780 euro/mq commerciale);
  - min 20% circa (n. 4 U.I.) in affitto a canone concordato (canone annuo max 3,5% del prezzo convenzionato calcolato come sopra) con opzione di acquisto a prezzo convenzionato non prima di 10 anni;
  - min 10% circa (n. 2 U.I.) in proprietà differita (opzione di riscatto dopo 10 anni ovvero anticipatamente su richiesta dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni).

#### 1.4 Scheda Normativa "T" – via Erri Billò a Casinalbo

- 1.4.1 Operatori e relativi mappali > aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 30/12/2021 e di tipo di frazionamento del 29/12/2021, come segue:  
*ZINI GIORGIO, ZINI ANDREA ASPEN srl*
- Catasto Terreni: fg. 24 particelle 479 parte e 481 (ex 36 parte), 483 (ex 37 parte), 466 parte e 468 (ex 162 parte), 469 parte (ex 268 parte), 290, 292, 473 (ex 384 parte), 478 (ex 390 parte), 476 (ex 393 parte), 394
  - Catasto Fabbricati: fg. 24 particella 269 ~~parte~~
- 1.4.2 NP max > eliminare il riferimento al PS1, essendo già specificato il piano interrato.
- 1.4.3 Obblighi del Soggetto Attuatore > modificare il secondo periodo come segue,  
*cedere all'Amministrazione Comunale ~~all'atto della sottoscrizione~~ entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA approvato, contestualmente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, il lotto di mq. 1.267 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), previa demolizione dei fabbricati agricoli esistenti;*
- 1.4.4 Obblighi del Soggetto Attuatore > integrare il quarto periodo come segue,  
*a realizzare sul medesimo un percorso ciclopedonale in terra compattata, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA approvato;*

#### 1.5 Scheda Normativa "U" – via XX Settembre – via Focherini a Formigine

- 1.5.1 Obblighi del Soggetto Attuatore > modificare il quarto periodo come segue:

*installare a propria cura e spese, e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, entro 12 mesi dall'approvazione del PUA, le attrezzature ludico-sportive all'interno delle aree verdi poste all'interno e al contorno del comparto, come da schema progettuale allegato al PUA;*

#### **1.6 Scheda Normativa "V" – via Depero a Formigine**

1.6.1 Operatori e relativi mappali > aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 2/12/2021 e di tipo di frazionamento del 24/12/2021, come segue:

AGRIFIN S.P.A.

*Fg. 39 particelle 113, 151, 162, 163, 403, 404 (lotti edificabili ST=2.100 mq)*

*Fg. 39 particelle 407 (ex 339/24), 340, 405 (ex 341/33), 344, 347 (aree per opere di urbanizzazione ST=1.884 mq)*

*ZINI ANDREA Fg. 39 particelle 403 – 404 (lotti edificabili ST= 1.194 mq);*

*ZINI PAOLA Fg. 39 particelle 113 – 151 – 162 – 163 – 406 (lotti edificabili ST= 1.005 mq);*

*BERTOLANI Anna Maria Fg. 39 particella 151 (lotti edificabili ST= ~~175~~ 76 mq).*

Si suggerisce di allineare i lotti edificabili al nuovo assetto proprietario.

1.6.2 Obblighi del Soggetto Attuatore > modificare il primo periodo rettificando il numero dei parcheggi pubblici minimo da realizzare, pari a 3.

#### **1.7 Scheda Normativa "Z" – Golf frazione di Colombaro**

1.7.1 Carichi insediativi massimi ammessi > specificare l'uso e1 per la Su residua

1.7.2 Parcheggi pubblici > modificare la norma come segue:

*La dotazione minima dovuta è già stata assolta in sede di attuazione del PP previgente per gli usi e1, parzialmente per gli usi a1. Per l'uso a1 è ammessa la monetizzazione della quota eccedente riferita al numero massimo di alloggi ammesso dal POC2017.*

1.7.3 Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali > modificare il testo come segue:

*Opere di urbanizzazione realizzate in sede di attuazione del PP previgente; la rete interna di distribuzione fognaria è interamente privata e dovranno essere garantiti gli allacciamenti alla rete pubblica dei vari servizi, mentre la rete di adduzione acqua e gas è gravata da servitù a favore dell'ente gestore.*

1.7.4 Superficie Fondiaria SF > si specificano i valori delle Superfici Fondiarie per singoli usi, anche in riferimento alla determinazione del contributo di sostenibilità di cui all'accordo art. 18 LR 20/2000, come segue: *per uso a1 max 15.812 mq, per uso e1 min 6.354 mq.*

1.7.5 Sacc max > modificare il testo in allineamento al RUE vigente come segue:

- *usi a1 = 65% SU (per singolo lotto)*

- *usi e1 = 50% SU (per singolo lotto).*

#### **Modifiche all'elaborato di ValSAT**

1.8 paragrafo 4 – punto 5 >> parziale rettifica della frase relativa alle dotazioni territoriali minime dovute per il PUA denominato Golf frazione di Colombaro, come segue:

*La proposta del PUA non comporta un incremento delle dotazioni territoriali minime dovute per gli usi assegnati, a fronte della minore SU complessiva assegnata al comparto e della previsione di 38 alloggi rispetto al numero complessivo ammesso.*

1.9 paragrafo 4 – tabella di sintesi >> allineamento nelle tabelle di sintesi del dato riferito alla ST del comparto H (Casinalbo) ai dati desunti dalle visure catastali e dagli elaborati del PUA, includendo anche la porzione di AUC\_C (inclusa la sede stradale di proprietà demaniale) oggetto di intervento.

## OSS - 2. PUA denominato ANSB2.1-ANS3.5 Area Ex Maletti a Casinalbo

---

### 2.1 Elaborato 2 - Documentazione catastale (planimetria ed elenco proprietà):

. in riferimento all'assetto proprietario, nella tabella sostituire Socedil srl con *Socedil spa*, integrare la particella 299, di mq 205 per complessivi 39.857 mq, specificare che le aree di proprietà demaniale sono di 1.533 mq e che i mappali 315 e 316 sono di proprietà comunale, escludere il mappale 296 di altra proprietà (vedi oss. 2.4);

### 2.2 R. GEN. - Relazione illustrativa generale, si osserva quanto segue:

Capitolo 01: aggiornare il testo precisando meglio i riferimenti al PUA precedentemente adottato nell'ambito della Variante n. 2 al POC 2014 ma non approvata in forza delle riserve sollevate dai competenti uffici della Provincia di Modena;

Capitolo 02: Aggiornare le superfici e integrare l'ambito AUC\_C, come da scheda H del POC 2017 e indicato alla precedente oss. 1.3.

Capitolo 03: aggiornare la tabella dei dati catastali (vedi oss. 2.1);

Capitolo 06: aggiornare la tabella come indicato per le tavole n. 6 e 7 (vedi oss. 2.F e 2.G);

Capitolo 07: aggiornare le tabelle come indicato per le tavole n. 6 e 7 (vedi oss. 2.F e 2.G);

Capitolo 08: allineare/sostituire i pareri con quelli pervenuti nell'ambito della Conferenza dei Servizi di cui alla presente Variante n. 2 al POC 2017 con valore ed effetto di PUA.

### 2.3 NTA - Norme tecniche di attuazione, aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti, specificando il titolo delle tavole laddove richiamate nel testo.

Art. 2: aggiornare i dati quantitativi del comparto in base ai dati della scheda H, come modificata con la precedente oss.1.3.

Art. 3: eliminare l'ultimo periodo del paragrafo "Contenuti orientativi" ~~Eventuali variazioni dei contenuti orientativi sopracitati non sono considerate varianti sostanziali al Piano Particolareggiato~~; la disciplina delle varianti è indicata all'art. 7.

Art. 4: . allineare le obbligazioni agli artt. 8 e 9 dello schema di convenzione, come aggiornate anche dalle presenti osservazioni (vedi oss. 2.4), meglio precisando le tempistiche di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, integrando la cessione dell'area a verde extra-standard, specificando "*inclusi i relativi allacciamenti impiantistici*" in riferimento ai lotti ERS e allineando la superficie dell'area destinata a piazza;

. aggiornare i dati catastali del comparto, specificando i subalterni della particella 94 e integrando la particella 299, e i dati complessivi del comparto in base alle modifiche indicate per l'assetto planimetrico (vedi oss. 1.3 e 2.G);

Art. 5: . al primo paragrafo, in riferimento alle UMI rettificare alcuni refusi ed eliminare riferiti alle destinazioni d'uso ammesse;

. al paragrafo *Ulteriori precisazioni*, allineare le descrizioni delle tipologie di ERS alla scheda di POC e specificare che nella UMI 2 e nella UMI 6 dovranno essere realizzati minimo tre fabbricati distinti, con i parametri assegnati nelle tabelle del PUA, fatta salva la possibilità di varianti di cui all'art. 7 delle NTA; l'attuazione potrà avvenire anche tramite presentazione di singoli permessi di costruire per ciascun fabbricato, allegando una planimetria complessiva per la verifica delle dotazioni pertinenziali complessive della relativa UMI (parcheggi, posti bici-moto, superficie permeabile).

Art. 6: . integrare il richiamo all'articolo del RUE riferito alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali in interrato negli ambiti per nuovi insediamenti ai sensi del RUE vigente (art. B.3.2.4) e rettificare il numero dell'elaborato delle Tipologie edilizie indicative (tav. n. 18);

. integrare specifica sui parcheggi pertinenziali da ritrovare nell'Isolato A, che potranno essere realizzati, stante la conformazione dell'area, sulla strada interna alla UMI2, privata ad uso pubblico, comunicante con la nuova viabilità del comparto; integrare inoltre la possibilità di ritrovare i solo parcheggi pertinenziali dovuti per le destinazioni d'uso insediate nella porzione di fabbricato della UMI 1 prevista in cessione al Comune su strada 1, purché aggiuntivi rispetto allo standard di parcheggi pubblici minimo.

Art. 7: . in riferimento alle varianti al PUA e alla relativa disciplina, inserire i contenuti del parere prot. Pg/1190211/2021 espresso in data 29/12/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna sulle varianti ammesse a conclusione del periodo

transitorio; specificare che le varianti non sostanziali dovranno essere preventivamente autorizzate e saranno approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d'ufficio; precisare inoltre che le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

**Art. 8:** . integrare il comma relativo alle tipologie edilizie specificando che in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali minime e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle NTA. Integrare inoltre il rimando a quanto disciplinato all'art. 2.10 comma 8 delle Norme di PSC per l'edificazione delle UMI limitrofe all'area archeologica e specificare che l'assetto planivolumetrico e il numero minimo dei fabbricati per singola UMI previsto dal PUA è da ritenersi vincolante e potrà essere modificato solo con procedimento di Variante di cui al precedente art. 7.

. modificare e integrare il comma relativo a parametri edilizi e alle distanze rettificando il valore riferito alla Sacc (paria 65%) per singolo fabbricato, integrando il parametro relativo alla Superficie permeabile minima delle UMI 1 e UMI 2 (in deroga) come da scheda di POC, e specificando che nella UMI 2 gli usi commerciali/terziari sono ammessi unicamente al piano terra del fabbricato prospiciente la nuova piazza, con minimo un locale destinato a pubblico esercizio; per tale fabbricato al piano terra non è ammesso l'insediamento di unità abitative residenziali. Precisare infine la deroga alla distanza minima per la UMI1 e il fronte del fabbricato della UMI2 prospiciente la piazza.

**Art. 9:** . al paragrafo Recinzioni, specificare che per l'area a verde interessata dal vincolo archeologico dovranno essere previsti almeno due cancelli di ingresso (dal comparto e da via Sant'Ambrogio), di adeguate dimensioni per l'accesso anche dei mezzi per la manutenzione.

**Art. 10:** . rettificare il riferimento agli elaborati grafici, dal n. 9 al n. 17 (non 16), verificare la tavola richiamata al paragrafo 10.2 e integrare il paragrafo 10.1 con l'obbligazione che l'area a verde interessata dalla presenza del complesso archeologico dovrà essere ceduta priva di arbusti, praticabile ai mezzi per la manutenzione (previo eventuale riempimento delle trincee di scavo precedentemente effettuate) e recintata, come precisato all'art. 9; le attrezzature ulteriori da concordarsi con l'Amministrazione verranno delocalizzate costituendo standard di verde attrezzato una volta in disponibilità dell'area.

**Art. 14:** aggiornare i riferimenti ai pareri pervenuti nell'ambito della Conferenza dei Servizi della presente Variante n. 2 al POC2017;

**Allegato A:** . aggiornare la tabella dei dati quantitativi A come da successiva oss. 2.F (tavola 6).

**Allegato B:** . integrare specifica tabella con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, e degli scomputi generalizzati ammessi.

#### **2.4 CONV. - Schema di convenzione**, aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati e come precisato più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Aggiornare la numerazione degli articoli, a partire dall'art. 16, per riscontro di mero errore materiale.

**Premesse:** aggiornare il testo con le seguenti modifiche e integrazioni:

- . al primo paragrafo, integrare anche l'AUC\_C e il riferimento alla scheda normativa H del POC;
- . al secondo paragrafo, perfezionare i riferimenti al PUA precedentemente adottato nell'ambito della Variante n. 2 al POC 2014 ma non approvata in forza delle riserve sollevate dai competenti uffici della Provincia di Modena;
- . eliminare il quarto paragrafo, non pertinente;
- . in riferimento all'assetto proprietario, nella tabella sostituire Socedil srl con *Socedil spa*, integrare la particella 299, di mq 205 per complessivi 39.857 mq, specificare che i mappali 315 e 316 sono di proprietà comunale, escludere il mappale 296 di altra proprietà ed eliminare il riferimento alla pista ciclabile esistente;
- . aggiornare i riferimenti alla delibera di adozione e integrare i paragrafi relativi ai pareri pervenuti, alla deliberazione di approvazione e alla successiva pubblicazione sul BUR;

- art. 1:** . integrare l'articolo con le obbligazioni generali in capo al Soggetto Attuatore ad assumere per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri e gli obblighi in ordine al PUA;
- art. 2:** . allineare le descrizioni delle tipologie di ERS alla scheda di POC, precisare per gli isolati B e C il numero dei livelli, pari a quattro, precisare al punto 5 che l'ERS è solo nell'isolato B, e non D (refuso);
- art. 3:** . allineare i termini di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai contenuti dell'Accordo e della scheda normativa H, rimandando agli artt. 8 e 9 della convenzione.
- art. 5:** . aggiornare il dato relativo alla ST del comparto e la tabella Dati quantitativi del Piano (vedi oss. 1.3 e 2.3), specificare per l'immobile esistente oggetto di recupero la dicitura *"e la successiva cessione gratuita al Comune"* ed eliminare le percentuali nella Su per usi abitativi;
- art. 6:** . togliere le tabelle di *Verifica degli standard urbanistici* e *Verifica degli standard pertinenziali*, già inserite più propriamente negli elaborati grafici e nelle NTA, lasciando solo i dati complessivi del comparto, da aggiornare in base alle modifiche indicate per l'assetto planimetrico e per le NTA e rettificare i riferimenti al RUE vigente (*delibera n. 103 del 28/10/2021*)
- art. 7:** . aggiornare i riferimenti alla LR vigente (*art. 33 L.R. 15 del 30-07-2013*) e, all'ultimo comma, rettificare i tempi di attuazione dell'ERS come definiti nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e nella scheda normativa H di POC, pari a *60 mesi* (e non 10 anni);
- art. 8:** . integrare il titolo dell'articolo, aggiungendo *OBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E...*, modificare e aggiornare il testo, togliendo i richiami ai precedenti accordi nell'ambito del POC 2014, allineando le obbligazioni al nuovo accordo sottoscritto in sede della presente variante al POC 2017 e integrando le opportune specifiche in capo al Soggetto attuatore relative alla facoltà di intervenire sulle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e oggetto di Concessione da parte della Regione Emilia Romagna, interessate dalle opere in questione previste dal presente PUA, alle relative responsabilità dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi, e di manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche del comparto attuativo. Specificare inoltre le obbligazioni dovute a compensazione del contributo di sostenibilità, come da accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.
- art. 9:** allineare le obbligazioni al nuovo accordo sottoscritto in sede della presente variante al POC 2017 e agli elaborati grafici del PUA, integrando il nuovo *comma f* riferito alla costituzione di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune sulla strada interna alla UMI2.
- art. 10:** . integrare al paragrafo 10.1 l'elenco delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione, indicando gli elaborati del PUA da tavv. 9.1 a 19, oltre alle relazioni R.OO.UU, R.IDR., R.ILL, R.VER e il CME, e la descrizione delle caratteristiche delle opere da realizzare, come più dettagliatamente definite nel PUA;
- . allineare il costo complessivo delle opere a quello desunto dal CME del PUA, eliminare il riferimento ai costi per la realizzazione delle opere extra Comparto (non presenti), integrando la facoltà del Comune di richiedere eventuali utilizzi o allacciamenti alle infrastrutture in corso di realizzazione per altre utenze di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete;
- . integrare il paragrafo 10.2 "esecuzione e tempistiche", rimandando - nel terzo paragrafo - al successivo art. 13 e specificando che la realizzazione delle infrastrutture dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio;
- . modificare e integrare il paragrafo 10.5 "collaudo e presa in carico" per meglio precisare, in linea con gli altri schemi di convenzione comunali, gli adempimenti legati al collaudo e alla presa in carico delle opere.
- art. 12:** . eliminare il termine "consorzio".
- art. 13:** . modificare e integrare il contenuto dell'articolo, in linea con gli altri schemi di convenzione comunali, per meglio precisare gli adempimenti legati al rilascio dei titoli abilitativi (rettificando i refusi legati agli stralci funzionali, non presenti, e disciplinando la presentazione dei titoli per la demolizione dei fabbricati esistenti, le modalità di determinazione del contributo di costruzione e di presentazione delle SCEA, in conformità ai dispositivi regionali (DAL 186/2018), gli importi a scomputo oneri e l'obbligo di rendicontazione delle spese sostenute.
- art. 14:** . precisare meglio i contenuti delle garanzie fideiussorie e le relative modalità di determinazione, allineando i relativi valori al CME / preventivo di spesa e all'accordo, anche in funzione di eventuali aggiornamenti di cui alle presenti osservazioni e specificando le casistiche di eventuale utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- . specificare che la polizza fideiussoria di durata biennale, da depositare a seguito della presa in carico

delle opere di cui al precedente art. 10.5, andrà presentata in riferimento alle opere di cui ai punti 1 e 2 dell'articolo.

**art. 19:** . integrare un nuovo paragrafo relativo al caso di parziale o totale mancata attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, specificando i termini entro cui il Comune potrà concedere la relativa regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggior spesa.

**art. 20:** . precisare i termini di validità e di stipula, che dovrà intervenire entro e non oltre il termine di validità del POC 2017 (02/05/2023), e prevedere la decadenza del piano in caso di mancata stipula.

- 2.5 CME Computo metrico estimativo:** aggiornare i quantitativi e le opere previste alle modifiche di cui alla presente osservazione.
- 2.6 R.OO.UU.:** . allineare il preventivo di spesa al CME, aggiornato come da precedente oss. 2.5;  
. prescrivere in NTA (art. 5 o 14) la redazione del computo metrico estimativo relativo al recupero del fabbricato da cedere al Comune in fase attuativa di presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio.
- 2.7 R. ILL Calcolo illuminotecnico:** da aggiornare in riferimento alla richiesta di integrazioni trasmessa da FER srl e RER Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità sostenibile con prot. 2799 del 28.01.2022 e prot 3711 del 07.02.2022 meglio precisata alla seguente oss. 2.C.

#### **Modifiche cartografiche:**

- 2.A. Elaborato 3.2 - Documentazione fotografica:** considerato che il rilievo (2013), anche fotografico, non tiene conto dell'avvenuta demolizione del fabbricato della stazione ferroviaria e della realizzazione della nuova pensilina, si suggerisce di aggiornare in tal senso la tavola.
- 2.B. Elaborato 3.3 - Rilievo: consistenza fabbricati esistenti interni al comparto:** in allineamento a quanto indicato al precedente punto 2.1 circa l'assetto proprietario, integrare nota in tabella \*Superfici: *"Su e Sa da verificare in sede di presentazione dei titoli edilizi abilitativi in riferimento alle DTU vigenti e allo stato legittimato in atti o disponibile."*
- 2.C. Base planimetrica esistente e di progetto:** nella base planimetrica riferita alla viabilità esistente e della proposta progettuale, si riscontrano i seguenti aspetti da adeguare o rettificare:
- 2.C.1 allineare il perimetro del comparto agli effettivi confini catastali, escludendo la particella 296 di altra proprietà e includendo le aree di proprietà della Regione Emilia Romagna già oggetto di convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale con Regione e FER, sulle quali sarà realizzata la nuova viabilità di comparto;
- 2.C.2 prevedere un marciapiede anche in corrispondenza della viabilità secondaria di accesso alla UMI 7, per garantire un collegamento pedonale verso il percorso pubblico, con conseguente ridefinizione della relativa superficie fondiaria e delle aree di cessione all'Amministrazione Comunale;
- 2.C.3 in UMI 2, mantenere l'aiuola verde dei P3 in prossimità della piazza per garantire adeguati spazi di manovra alle auto e rettificare il perimetro su Strada A allineandolo al marciapiede;
- 2.C.4 in UMI 1, rettificare il perimetro della SF escludendo la porzione destinata a piazza e prevista in cessione;
- 2.C.5 aggiornare gli elaborati in riferimento alla richiesta di integrazioni trasmessa da FER srl e RER Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità sostenibile con prot. 2799 del 28.01.2022 e prot. 3711 del 07.02.2022 nell'ambito della Conferenza dei servizi attivata per l'ottenimento dei pareri di competenza, con conseguente adeguamento dei dati quantitativi nel rispetto di quanto evidenziato anche nelle presenti osservazioni; in particolare:

#### **Edificato:**

- Nella UMI 2, modifica della configurazione del fabbricato prospiciente la piazza pubblica, mantenuto del tutto esterno alla fascia di rispetto ferroviario, con aggiornamento anche degli elaborati relativi alla tipologia edilizia e dei render;

#### **Reti infrastrutturali e verde:**

- Diversa localizzazione di entrambe le cabine elettriche di comparto, in posizione esterna alla fascia di rispetto ferroviario e più baricentrica rispetto ai nuovi fabbricati di progetto;

- Eliminazione di alberature e di siepi/arbusti lato ferrovia, lasciando solo sistemazione a prato;
- Eliminazione dei pali della pubblica illuminazione in strada 1 e strada 2C lato ferrovia, utilizzando pali più alti (h= 9,00 mt) sul lato stradale opposto (tav. 11);
- Eliminazione del tratto di rete acqua in strada 1 (tav. 13.1).

**2.D. Tavola 4 - Planimetria generale - Planivolumetrico:** vedi osservazioni di cui al precedente punto 2.C.

**2.E. Tavola 5 - Profili di progetto:** vedi osservazioni di cui al precedente punto 2.C in riferimento al perimetro del comparto di intervento.

**2.F. Tavola 6 - Planimetria con l'indicazione degli elementi prescrittivi:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 2.C, si osserva quanto segue:

- 2.F.1 integrare con tratteggio all'interno delle singole UMI il sedime dei fabbricati, per assegnarli le relative SU, e il numero degli alloggi, identificando con specifica lettera i fabbricati interni alle UMI 2, 3 e 6;
- 2.F.2 indicare in planimetria e/o con specifica tabella per singola UMI e per singolo fabbricato i dati relativi a: SF, SU max assegnata, Superficie Permeabile minima, P3 (da verificare anche rispetto alla SU assegnata), posti bici e posti moto pertinenziali minimi da reperire;
- 2.F.3 in UMI 2, rettificare gli usi ammessi, inserendo l'uso b5 e togliendo l'uso b11.1a, e il numero dei piani del fabbricato prospiciente la piazza (errore materiale);
- 2.F.4 rettificare la fascia di rispetto del canale di Corlo rispetto alla posizione dello scatolare in riferimento a quanto disposto dalle norme di PSC, art. 2.3 comma 15;
- 2.F.5 in legenda, eliminare UMI2 dalle aree pedonali;
- 2.F.6 aggiornare la Tabella dei dati quantitativi coerentemente con la parte grafica, come segue:
  - eliminare l'isolato D, non rappresentato graficamente;
  - specificare la SF delle UMI come modificate, escludendo dalla UMI 1 la SF afferente la piazza;
  - integrare il numero minimo di fabbricati ammesso per singola UMI come da proposta di PUA (con particolare riferimento alle UMI 2, 3 e 6 che prevedono tre distinti edifici);
  - specificare nelle UMI 2 e 6 la SU e il numero di alloggi assegnato per singolo fabbricato;
  - nella UMI 1 e 2 integrare l'uso b5\* (\*limitatamente ai servizi alla persona e alla casa);
  - integrare il numero minimo dei fabbricati per singola UMI.

**2.G. Tavola 7 - Verifica degli standard urbanistici pubblici e pertinenziali:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 2.C, si osserva quanto segue:

- 2.G.1 Inserire le SF nelle singole UMI;
- 2.G.2 integrare in modo distinto le superfici di: pedonali, ciclabile, parcheggi pubblici, marciapiedi, cabine elettriche, aree residuali (tenendo distinte le porzioni su proprietà ferrovia);
- 2.G.3 aggiornare la superficie della piazza prevista in cessione (2.696 mq);
- 2.G.4 aggiornare le Tabelle con quanto segnalato all'Oss. 2.F.6 e come di seguito specificato:

Tabella Verifica standard P1 e U:

- nella UMI 2 aggiornare il n. alloggi (3);
- nella UMI 1 e 2 integrare l'uso b5\* (\*limitatamente ai servizi alla persona e alla casa).
- rettificare le dotazioni minime dovute per norma (art. 4.6 del PSC e art. C.2.1.13 del RUE) di P1 (per altri usi = 15/100 mq di SU) e di U (uso a1 = 90/100 mq di SU; altri usi = 100/100 mq di SU) con conseguente allineamento dei quantitativi minimi dovuti;

Verifica standard permeabilità

- Integrare, con specifica tabella o in planimetria, la verifica della Superficie Permeabile per singola UMI in base alla SF, specificando il valore minimo dovuto;

Verifica standard pertinenziali

- integrare l'uso b5\* (\*limitatamente ai servizi alla persona e alla casa) e rettificare il calcolo per l'uso b1 (parametro 1/35 mq SU);
- in riferimento all'uso residenziale, integrare la tabella con la verifica dei P3 per singola UMI in base alla Su assegnata ai fabbricati e relativi arrotondamenti.

- 2.G.5 In legenda, alla voce parcheggi pubblici togliere l'uso B11.1°, integrare l'uso B5 e distinguere il verde di arredo extra comparto.

- 2.H. Tavola 8 - Identificazione delle aree da cedere al Comune:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G, si osserva quanto segue:
- 2.H.1 identificare la parte assoggettata a servitù di uso pubblico solo nella sede stradale della UMI 2;
  - 2.H.2 integrare le quote delle superfici in cessione divise per tipologia, anche in riferimento ai contenuti dell'accordo e della scheda H di POC 2017 (viabilità – marciapiedi – parcheggi - aiuole, piazza, verde pubblico attrezzato U, aree pavimentate, cabine elettriche) in allineamento con la tabella.
- 2.I. Tavola 9 - Planimetria generale di progetto quotata rispetto ai caposaldi:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G, si osserva quanto segue:
- 2.I.1 indicare per ciascun fabbricato la tipologia indicata nella tavola 18, o integrarla nel medesimo elaborato.
- 2.J. Tavola 9.1 - Planimetria generale con individuazione isole ecologiche, Tavola 10.2 - Reti di fognatura nera, Tavola 12 - Reti Elettriche, Tavola 13.1 - Rete idrica, Tavola 13.2 - Rete gas, Tavola 14 - Rete telefonica, Tavola 16 - Sistemazione delle aree a verde pubblico,** aggiornare la planimetria in riferimento alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G.
- 2.K. Tavola 10.1 - Reti di fognatura bianca,** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G, inserire le fasce di rispetto Burana dal piedritto, come indicato per la tavola 6.
- 2.L. Tavola 11 - Rete di illuminazione pubblica e predisposizione rete di alimentazione veicoli elettrici,** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G, a seguito dell'eliminazione dei pali della pubblica illuminazione in strada 1 e strada 2C lato ferrovia, utilizzando pali più alti sul lato stradale opposto (h= 9,00 mt), estendere tale tipologia di palo a tutta la viabilità di comparto (tav. 11), con conseguente aggiornamento della Relazione Illuminotecnica.
- 2.M. Tavola 15 - Sezioni stradali tipo e reti tecnologiche,** allineare le sezioni stradali in riferimento alle osservazioni di cui ai precedenti punti e in particolare al punto 2.C.5.
- 2.N. Tavola 17 - Planimetria generale di progetto con segnaletica stradale,** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 2.C e 2.G, si osserva quanto segue:
- 2.N.1 introdurre il senso unico di marcia in strada 2A, 2B e 2C, con conseguente adeguamento della segnaletica stradale e riposizionamento dell'isola ecologia in strada 2 B (tav.9.1).
- 2.O. Tavola 18 - Tipologie edilizie indicative,** si osserva quanto segue:
- PER TUTTE: . integrare specifica planimetria con l'assegnazione delle tipologie ai fabbricati delle UMI o riportare la corrispondenza in tav. 9.
- TIPOLOGIA 2:
- rivedere la conformazione planivolumetrica del fabbricato in funzione delle richieste di modifica/integrazione trasmesse dal FER srl / RER, di cui al precedente punto 2.C;
  - identificare il fabbricato con la lettera 2a, verificare la SU assegnata a negozi e pubblico esercizio rispetto al valore massimo ammesso dal POC e integrare il piano interrato nella sezione trasversale;
- TIPOLOGIA 3 (UMI 2, UMI 6 e UMI 8):
- nella UMI 2, allineare il perimetro alla SF di pertinenza del fabbricato e allargare la planimetria per l'individuazione dei P3r fuori terra;
  - UMI 2: identificare il fabbricato con la lettera 2b;
  - UMI 6: identificare i fabbricati con le lettere 6a-6b-6c.
- TIPOLOGIA 4 (UMI 2):
- identificare il fabbricato con la lettera 2c.
- TIPOLOGIA 5 (UMI3 ERS):
- identificare i 2 fabbricati fuori terra con lettere 3a-3b, coi relativi dati dimensionali in termini di SU, u.i., P3;
  - conformare il disegno del piano interrato al rispetto delle distanze minime dalla sede stradale (3 mt) e dai confini di proprietà (1 mt) previste dal capo A.4.B dl RUE vigente, con conseguente ridisegno dei posti auto.
- 2.P. Tavola 19 - Schema compositivo dalla piazza e rendering,** si osserva quanto segue:
- 2.P.1 aggiornare la planimetria rispetto a quanto già indicato al precedente punto 2.C.

### OSS - 3. PUA denominato ANS3.8 via Erri Billò a Casinalbo

---

#### 3.1 Tav. 10 - Relazione tecnica, si osserva quanto segue:

1-Premessa: integrare i riferimenti all'atto notarile di passaggio di proprietà degli immobili oggetto del PUA alla società ASPEN S.R.L. con sede in Modena (MO) - Atto di Compravendita Repertorio n. 25428/19287 a ministero del notaio Manfredini Federico.

2-Identificazione catastale: aggiornare i mappali oggetto di intervento come da tipo di Frazionamento del 29/12/2021 Pratica n. MO0133024 prot. n. 133024.1/2021, precisando che a seguito di tale frazionamento le particelle oggetto del presente PUA sono da intendersi come segue: fg 24 particelle 269, 290, 292, 394, 466 parte, 468, 469 parte, 473, 476, 478, 479 parte, 481 e 483.

#### 3.2 Tav. 13 - N.T.A. (Norme tecniche di attuazione), aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Art. 2: . aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento, con relative rendite, a seguito di atto di compravendita del 30/12/2021 e di tipo di frazionamento del 29/12/2021 come da precedente oss. 3.1.

Art. 5: . integrare il testo specificando (...) *come da prospetto allegato alle Norme tecniche di Attuazione del PUA (Allegato 1).*

Art. 6: . allineare il testo relativo al rilascio dei permessi di costruire all'art. 8 dello schema di convenzione, come modificato e integrato con le presenti osservazioni.

Art. 7: . allineare i riferimenti della SCEA ai disposti della LR 15/2013, rimandando anche a quanto precisato nella convenzione urbanistica del PUA.

Art. 8: . aggiornare le tabelle in riferimento a quanto disciplinato dal Capo 4.B.1 del RUE e in particolare:

Tabella 01: eliminare preferibilmente i dati riferiti all'ambito B non oggetto di PUA e normati dalla scheda di POC; precisare meglio le definizioni distanze (minime) in riferimento al RUE;

Tabella 02: rettificare i dati riferiti ai lotti privati (~~5.521~~ 5.211 mq) e all'ambito B (~~21.110~~ 20.110 mq);

Tabella 03: sostituire PS1 con Pint, integrare la dotazione di posti moto e posti bicicletta pertinenziali e pubblici minimi dovuti per ciascun lotto ai sensi del RUE e rettificare il valore della SP minima del lotto ERS e, di conseguenza, il totale del comparto.

Tabella 04: . eliminare preferibilmente i dati riferiti all'ambito B non oggetto di PUA e normati dalla scheda di POC, integrare le dotazioni pertinenziali minime per singolo lotto, e in particolare lo standard di parcheggi di pertinenza previsto dal RUE per gli usi a1, la relativa dotazione minima di posti moto e posti bici, con richiamo all'articolo B.3.2.4 del RUE vigente in merito alla realizzazione dei P3 in interrato negli ambiti per nuovi insediamenti;

. allineare le altezze massime ammesse dei fabbricati alla scheda di POC (Lotti n. 1-6: Hmax = 3 piani fuori terra + interrato - Lotto ERS: Hmax = 4 piani fuori terra + interrato);

. specificare che le tipologie edilizie riportate nelle tavole del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA. Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

Art. 10: . in riferimento alle varianti ammesse a conclusione del periodo transitorio di cui alla L.R. 24/2017, inserire i contenuti del parere prot. Pg/1190211/2021 espresso in data 29/12/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna;

. modificare il primo paragrafo integrando i riferimenti normativi (art. 35 della legge Regionale 20/2000);

. considerare i punti relativi al trasferimento di Su tra lotti e alla modifica della tipologia edilizia come Varianti non sostanziali, specificando che tali varianti non sostanziali, preventivamente autorizzate, comportano l'aggiornamento degli elaborati costitutivi del PUA, nonché l'eventuale modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica da stipulare mediante atto pubblico notarile e sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d'ufficio.

. precisare che le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini

di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

Art. 11: togliere la destinazione d'uso b10.1 relativa al solo ambito B (polo scolastico), non oggetto del presente PUA e disciplinata dalla scheda "T" della presente Variante n. 2 al POC 2017.

Art. 12: al secondo periodo, in merito all'eventuale trasferimento di PE tra lotti, specificare il rimando all'art. 10 delle norme.

Art. 13: al paragrafo 9 - recinzioni, precisare l'articolo delle norme di RUE vigente (Art. B.3.5.5).

Art. 16: . allineare il paragrafo agli elaborati grafici, precisando che i percorsi ciclabili vengono realizzati in asfalto (e non in autobloccante);

. integrare un nuovo comma relativo alle dotazioni di posti bici pubblici, specificando che la dotazione minima dovuta, ai sensi dell'art. C.2.1.13 comma 12 del RUE, di posti di spazi comuni pubblici specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, dovrà essere garantita lungo il percorso ciclopedonale da realizzare vicino al Torrente Cerca prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto; l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di diverso parziale posizionamento delle stesse a conclusione dell'intervento, anche nell'area del nuovo polo scolastico;

. precisare che la chiusura delle aree pubbliche previste in cessione con le proprietà private confinanti extra comparto dovrà essere realizzata con recinzioni costituite da pali e rete metallica plastificata di altezza max cm 150.

Art. 17: integrare nuovo articolo "Prescrizioni particolari" in cui riportare i riferimenti ai pareri pervenuti nell'ambito della conferenza dei Servizi della presente Variante e le eventuali prescrizioni specifiche relative al comparto di intervento.

Allegato 1: integrare specifica tabella con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, e degli scomputi generalizzati ammessi.

### 3.3 Tav. 14 - Schema di convenzione, si osserva quanto segue:

Soggetti coinvolti: aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 30/12/2021 e di tipo di frazionamento del 29/12/2021 (vedi oss. 3.2).

Premesse: . aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 30/12/2021 e di tipo di frazionamento del 29/12/2021 (vedi oss. 3.2);

. integrare la tabella dei parametri urbanistici meglio precisando i valori del contributo di sostenibilità e della monetizzazione delle attrezzature verde pubblico U desunti dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e le relative compensazioni.

. modificare la tempistica di cessione del lotto destinato a ERS, come indicato al successivo art. 2 (lett. d).

#### CAPO PRIMO – CONVENZIONE URBANISTICA

art. 2: . alla lettera a), specificare la superficie delle aree oggetto di cessione, pari a 4.461;

. alla lettera d), modificare il testo e prevedere la cessione del lotto destinato a ERS avverrà entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione, contestualmente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, essendo possibile frazionare l'area solo a seguito dell'avvenuta demolizione dei fabbricati esistenti;

. alla lettera f), precisare che la realizzazione del percorso ciclopedonale in terra compattata dovrà avvenire entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA approvato, contestualmente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione";

. integrare tra le obbligazioni (lettera g) anche la monetizzazione di quota dello standard minimo per attrezzature del verde pubblico U dovuto, in riferimento alle compensazioni del contributo di sostenibilità contenute nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000;

art. 3: allineare l'ultimo paragrafo ai contenuti dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000, precisando anche il valore delle opere a compensazione del contributo di sostenibilità e il rimando agli specifici commi dell'art. 2.

art. 5: integrare quale adempimento del Soggetto Attuatore in sede di comunicazione di fine lavori la rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.

art. 6: allineare l'importo del costo presunto dei lavori al CME;

art. 8: integrare le condizioni per la presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati, specificando che la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; precisare il

rimando alla tabella nelle NTA (allegato 1) con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018 e integrare specifica alinea sulla rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.

**art. 9:** integrare le condizioni per la presentazione delle SCEA, precisando anche che potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta presa in carico dall'Amministrazione Comunale di tutte le opere di urbanizzazione.

#### CAPO SECONDO – TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA' DI AREE

- . al punto 1 precisare che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 LR20/2000, la cessione delle aree da destinare ad attrezzature scolastiche avviene a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, specificandone il valore, e allineare i dati catastali all'ultimo frazionamento catastale;
- . eliminare il punto 2, in quanto tale cessione potrà essere effettuata ad avvenuta demolizione dei fabbricati, a seguito della stipula della convenzione urbanistica, come precisato anche per l'art. 2);
- . modificare il punto 3 e il successivo paragrafo, allineando i dati catastali all'ultimo frazionamento catastale, integrando le aree per la realizzazione del percorso ciclopedonale, precisando che la cessione avviene a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, oltre alla cessione del terreno destinato a ERS (ad avvenuta demolizione dei fabbricati esistenti) e alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

**3.4 TAV. 15 - Computo metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione primaria:** specificare all'art. 17 della NTA che in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere integrato e perfezionato il Computo Metrico estimativo anche in riferimento alle dotazioni di attrezzature delle aree a verde (realizzazione della pista ciclabile extra comparto, impianto irrigazione, porta biciclette, recinzioni, ecc.), alla recinzione di delimitazione delle aree pubbliche e alla posa del corrugato per la ricarica elettrica dei veicoli, oltre alle eventuali richieste di modifiche/integrazioni da parte degli enti gestori delle reti.

#### **Modifiche cartografiche:**

**3.A TAV. 02 - Planimetria generale quotata - stato di progetto:** aggiornare l'elaborato come segue:

- 3.A.1 in riferimento alla planimetria, specificare all'art. 17 delle NTA che in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere perfezionati i seguenti aspetti in tutti gli elaborati:
- . migliorare il tratto terminale della strada tra i lotti 1-2-3 ed ERS, dando continuità al marciapiede a confine con le aree agricole, rivedendo il posizionamento di posti auto, aiuole e attraversamenti pedonali per garantirne l'accessibilità e la funzionalità;
  - . prevedere recinzioni costituite da pali e rete metallica plastificata, e apposita segnaletica verticale, a chiusura delle aree pubbliche previste in cessione con le proprietà private confinanti extra comparto;
  - . rivedere la segnaletica stradale, integrando all'inizio della viabilità il segnale di strada chiusa ed eliminando i segnali di parcheggio;
  - . integrare il progetto esecutivo della pista ciclopedonale lungo il Torrente Cerca, con anche il posizionamento di apposti spazi pubblici per la sosta delle biciclette (art. C.2.1.13 comma 12 del RUE) non ritrovati lungo la viabilità di comparto;
  - . adeguare il posizionamento dei fabbricati e delle rampe di accesso ai piani interrati nei lotti 1, 3 e ERS al fine del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e tra fabbricati previste dal RUE, allineando in tal senso anche profili e sezioni tipologiche;
- 3.A.2 integrare i profili e le sezioni dei fabbricati, con indicazione del numero dei piani fuori terra ammesso.

**3.B TAV. 03 - Planimetria generale quotata - Individuazione aree private e aree oggetto di cessione:** specificare all'art. 17 delle NTA che in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in planimetria:

- . dovranno essere perfezionati in tutti gli elaborati gli aspetti di cui alla precedente oss. 3.A.1;
- . dovrà essere prevista la modifica del tracciato del Fosso Battirame, spostando in corrispondenza della strada pubblica il tratto che interferisce con il lotto privato n. 4, in conformità a quanto disposto dall'art. 2.4 comma 15 delle norme di PSC e richiesto nuovo parere al Consorzio della Bonifica Burana.

**3.C TAV. 04 - Sezioni stradali caratteristiche:** aggiornare la planimetria generale, come da precedente oss. 3.A.

**3.D TAV. 05.a - Planimetria generale - Fognatura acque Nere e Bianche, TAV. 05.d - Richiesta concessione regionale - Scarico acque Bianche:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 3.A, come già indicato al punto 3.B,

specificare all'art. 17 delle NTA che in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista la modifica del tracciato del Fosso Battirame, spostando in corrispondenza della strada pubblica il tratto che interferisce con il lotto privato n. 4, in conformità a quanto disposto dall'art. 2.4 comma 15 delle norme di PSC e richiesto nuovo parere al Consorzio della Bonifica Burana.

**3.E TAV. 06 - Planimetria generale - Schema distribuzione Gas e Acqua:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 3.A, per la planimetria si osserva quanto segue:

3.E.1 modificare il tracciato del Fosso Battirame, come da precedenti punti 3.B e 3.D;

3.E.2 Integrare impianto di irrigazione.

**3.F TAV. 07 - Planimetria generale - Schema distribuzione linea Enel e ubicazione della cabina:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 3.A, in planimetria e in CME dovrà essere previsto il corrugato per la predisposizione della ricarica elettrica dei veicoli nei parcheggi pubblici.

**3.G TAV. 08 - Planimetria generale - Illuminazione Pubblica:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 3.A, specificare all'art. 17 delle NTA che in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata l'eventuale necessità di ulteriori punti luce sulla parte terminale della strada oltre i lotti ERS-2 e l'opportunità di realizzare la rete sul lato strada opposto.

#### **OSS - 4. PUA denominato ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini a Formigine**

---

**4.1 Allegato –A– Schema di convenzione:** aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Premesse: allineare i dati relativi alle aree in cessione per urbanizzazione primaria e per dotazioni territoriali U alle modifiche cartografiche per garantire il minimo di standard dovuto e integrare la Valutazione previsionale di clima acustico.

CAPO PRIMO – CONVENZIONE URBANISTICA

art. 2: . alla lettera a) integrare la particella 598 (parte) non inserita per mero errore materiale;

. alla lettera e) aggiungere alla fine del periodo *“entro 12 mesi dall'approvazione della Variante n.2 al POC2017”*;

. alla lettera C) integrare alla fine del periodo *“come meglio precisato al successivo art. 8”*;

. alla lettera D) integrare alla fine del periodo *“come meglio precisato al successivo art. 9”*;

art. 3: . integrare il secondo paragrafo con l'elaborato *Norme Tecniche di Attuazione*, che contiene specifiche tecniche sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

. modificare i commi relativi alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione per allineare i materiali agli elaborati grafici, prevedendo i parcheggi pubblici in autobloccante con filette in granito;

. integrare l'ultimo paragrafo, precisando anche il valore delle opere a compensazione del contributo di sostenibilità desunte dall'accordo ex art. 18LR 20/2000 e il rimando agli specifici commi dell'art. 2.

art. 4: rettificare il refuso relativo al Soggetto Attuatore del PP Ex Cantina Sociale di impegnarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione relative al presente PUA.

art. 5: integrare come adempimento del Soggetto Attuatore in sede di comunicazione di fine lavori anche la rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.

art. 6: . aggiornare l'importo del costo presunto dei lavori e della garanzia fideiussoria, in base alle eventuali modifiche apportate al preventivo di spesa e precisare che tale fideiussione viene prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto ed extra comparto.

. integrare ulteriore garanzia fideiussoria a copertura dell'obbligazione di realizzazione del *“Percorso salute”* a compensazione del contributo di sostenibilità.

art. 8: . integrare le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire specificando che la presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati del programma edilizio è subordinata sia al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto Ans2.3, sia limitatamente ai lotti A e B, anche alla preventiva approvazione della Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata, richiamando tale impegno in capo al Soggetto Attuatore;

- . per il Lotti C, D ed ERS precisare il rimando alla tabella nelle NTA (allegato 1) con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018 e integrare specifica alinea sulla rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri;
- . per i Lotti A e B specificare che trova invece applicazione la disciplina previgente sul contributo di costruzione e sullo scomputo prevista nella convenzione urbanistica vigente del PP Ex Cantina Sociale, fino al termine di validità della stessa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6.3.4 della DAL 186/2018;
- . specificare inoltre che l'assetto planimetrico e l'individuazione degli accessi carrabili su via XX Settembre viene autorizzato ai sensi dell'articolo 46 comma 6 del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

**art. 9:** integrare le condizioni per la presentazione delle SCEA, specificando che potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione e presa in carico dall'Amministrazione Comunale di tutte le opere di urbanizzazione, anche sulla base degli stralci funzionali specificati negli elaborati cartografici di progetto (Tav. 06) e delle modalità definite al precedente art. 2; precisare inoltre che:

- per la presentazione delle SCEA dei fabbricati dei Lotti A e B dovranno essere completate e prese in carico le reti relative allo stralcio funzionale 2, inclusa la quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria extra standard individuata tra i lotti A e B e le opere di urbanizzazione del comparto Ex Cantina Sociale;
- per la presentazione delle SCEA dei Lotti C, D e ERS dovranno essere completate e prese in carico le reti relative allo stralcio funzionale 2, il verde attrezzato U e la realizzazione delle attrezzature ludico sportive denominate "percorso salute" di cui all'allegato della Tav.7.
- eventuali varianti alle reti infrastrutturali previste negli stralci attuativi dovranno garantire l'autonomia funzionale dei fabbricati, presi anche singolarmente, del programma edificatorio.

#### CAPO SECONDO - TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA' DI AREE

- . precisare per i punti 1) e 2) che si tratta di cessioni a titolo gratuito e per i punti 3) e 4) che si tratta di cessioni a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, indicando i relativi valori desunti dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000; al punto 2 rettificare la superficie delle aree in cessione come standard U.

- 4.2 Allegato –B– Relazione Vas di PUA:** si propone di aggiornare i quantitativi riportati nelle tabelle delle aree destinate a U, P1 e previste in cessione, come da modifiche e allineamenti richiesti con le seguenti osservazioni.
- 4.3 Allegato –C– Relazione tecnica di PUA,** si propone di aggiornare i quantitativi riportati nelle tabelle delle aree destinate a U, P1 e previste in cessione, come da modifiche e allineamenti richiesti con le seguenti osservazioni.
- 4.4 Allegato –F– Norme tecniche di attuazione,** aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti, individuando il presente Piano come PUA e non come Piano Particolareggiato.

Norme urbanistiche ed edilizie: aggiornare dati catastali, specificando che si tratta di porzioni: *Foglio 21 mappali 107 (parte) -108 (parte) - 598 (parte) e 562 (parte).*

Art. 3: aggiornare l'elenco elaborati integrando anche la Valutazione previsionale di clima acustico;

Art. 4: specificare che il PUA ha una validità di dieci anni a partire dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Art. 5: rettificare i refusi presenti nel testo relativi a accordi operativi, varianti al PSC, ecc).

Art. 7: rettificare l'errore materiale del riferimento alla tavola degli stralci funzionali (tavola n.05, non n.3) e i refusi relativi alla concessione edilizie.

Art. 8: aggiornare i quantitativi riportati nelle tabelle delle aree destinate a U, P1 e previste in cessione, come da successiva oss. 4.A, la ST di comparto (pari a 15.040) e il numero dei piani dei lotti A, B, ERS, in coerenza con le sezioni tipologiche della tavola 9; integrare in tabella per ciascun lotto anche le dotazioni pertinenziali da reperire ai sensi del RUE, in riferimento al numero di posti auto pertinenziali P3, posti bici e posti moto o indicare le dotazioni minime dovute.

Art. 9: . precisare il numero di alloggi massimo (n. 52 alloggi, di cui n.12 alloggi destinati a ERS), rettificare i refusi presenti nel testo (uffici / studi privati e autorimesse interrato) e integrare il richiamo all'articolo B.3.2.4 del RUE vigente in merito alla realizzazione dei P3 in interrato negli ambiti per nuovi insediamenti.

- . specificare che le tipologie edilizie riportate nella tavola n. 9 del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali minime e

alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA. Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

**Art. 10:** . eliminare i riferimenti alle tolleranze, in quanto criteri applicabili ai procedimenti edilizi, sostituire il termine “modifiche” con “Varianti non sostanziali” e inserire i contenuti del parere prot. Pg/1190211/2021 espresso in data 29/12/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell’edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna sulle varianti ammesse a conclusione del periodo transitorio di cui alla LR 24/2017;

. modificare e integrare il primo capoverso relativo alle varianti specificandone la natura di variante *sostanziale* e aggiornare i riferimenti normativi all’art. 35 della legge Regionale 20/2000;

. modificare i punti relativi alle varianti non sostanziali ammesse, rettificando alcuni refusi presenti, ammettendo il trasferimento di Su massimo del 10%, limitando le rettifiche dei perimetri ai lotti C e D e specificando che le varianti non sostanziali dovranno essere preventivamente autorizzate e saranno approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d’ufficio; precisare inoltre che le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all’ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell’opportuno titolo abilitativo edilizio.

**Art. 12:** inserire anche in NTA per maggior chiarezza le specifiche per il rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e del programma edificatorio, per la determinazione del contributo di costruzione e per la presentazione delle SCEA, differenziando le modalità tra i lotti A e B (che derivano dal trasferimento di SU dal comparto ex cantina sociale e relativa convenzione urbanistica stipulata) e i lotti C, D e ERS introdotti dalla presente Variante al POC2017, come indicati agli artt. 8 e 9 nello schema di convenzione (con le modifiche di cui all’oss. 4.1).

**Art. 16:** prescrivere la delimitazione delle aree pubbliche previste in cessione con le proprietà private confinanti extra comparto con recinzioni costituite da pali e rete metallica plastificata di altezza max cm 150.

**Art. 17:** eliminare il periodo “*né altresì se si decidesse di realizzare i parcheggi di pertinenza al piano terra non realizzando il piano interrato ecc. scelta che verrà lasciata alla successiva progettazione esecutiva dei fabbricati*”, non conforme a quanto previsto dall’art. B.3.2.4 del RUE e il riferimento ai piani seminterrati.

**Art. 19:** eliminare il riferimento ai piani seminterrati, sono ammessi solo piani interrati.

**Art. 24:** integrare un nuovo articolo con i riferimenti ai pareri pervenuti nell’ambito della conferenza dei Servizi della presente Variante e le eventuali prescrizioni specifiche relative al comparto di intervento, come segue: *Per quanto non espressamente riportato nei testi degli articoli del presente apparato normativo, ai fini dell’attuazione del PUA e del rilascio dei successivi Permessi di Costruire o titoli abilitativi edilizi, dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l’iter di approvazione del presente PUA (Variante n. 2 al POC 2017) riportati in elenco: ...*

**Allegato 1:** integrare specifica tabella con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, e degli scomputi generalizzati ammessi.

**4.5 Allegato –G– Computo metrico estimativo delle opere,** si integra l’art. 24 delle NTA prescrivendo che in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere integrato e perfezionato il Computo Metrico estimativo distinguendo le varie tipologie di reti infrastrutturali con maggior chiarezza e esplicitando le voci a corpo, anche in riferimento a pacchetti stradali, segnaletica, dotazioni di attrezzature delle aree a verde (alberature, impianto irrigazione, porta biciclette, giochi bimbi e relative pavimentazioni anti urto, panchine, porta rifiuti, recinzioni, ecc.), recinzione di delimitazione delle aree pubbliche e posa del corrugato per la ricarica elettrica dei veicoli.

#### **Modifiche cartografiche:**

**4.A Tavola 3 – Planimetria di progetto e indici urbanistici:** aggiornare l’elaborato come segue:

- 4.A.1 in planimetria, apportare le seguenti modifiche:
- . aggiornare il progetto delle opere di urbanizzazione per ritrovare i parcheggi pubblici minimi di standard dovuti per i lotti C, D e ERS (pari a minimo 64 p.a.) e le aree da destinare a verde pubblico attrezzato (minimo 2.142 mq), con conseguente ridefinizione delle aree previste in cessione come standard di comparto; rettificare inoltre le dimensioni dei p.a. n. 60 e 70;
  - . prevedere recinzioni costituite da pali e rete metallica plastificata, e apposita segnaletica verticale, a chiusura delle aree pubbliche previste in cessione con le proprietà private confinanti extra comparto;
  - . identificare con sigla/lettere la Cabina Elettrica, per distinguerla dai parcheggi;
- 4.A.2 in tabella, aggiornare i quantitativi riportati delle aree destinate a U, P1 e previste in cessione, in base alle modifiche indicate al precedente punto 4.A.1;
- 4.A.3 in tabella, allineare il numero dei piani dei lotti A, B ed ERS (n.4) con le sezioni tipologiche della Tavola 9.

**4.B Tavola 4 – Planimetria di progetto quotata:** si rimanda alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A.

**4.C Tavola 5 – Planimetria di progetto per stralci funzionali:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A, in coerenza con i tempi previsti dalla convenzione per l’attuazione delle opere di urbanizzazione (12 mesi dall’approvazione), che dovranno pertanto essere eseguite in maniera unitaria, mantenere in stralcio 1 unicamente i lotti A e B, mentre le restanti aree in stralcio 2, eliminando lo stralcio 3.

**4.D Tavola 6 – Planimetria di progetto aree di cessione:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A, in tabella, aggiornare i dati relativi alle aree di cessione (strade pedonali e ciclabili, aree a parco) sulla base delle modifiche indicate alla precedente oss. 4.A.1, e il dato relativo alla superficie totale di intervento, pari a mq 15.040.

**4.E Tavola 7 – Planimetria di progetto aree verdi e attrezzate ed essenze arboree e Tavola 7a – Percorso salute:** si rimanda alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A.

**4.F Tavola 8 – Planimetria di progetto aree a parcheggi, pedonali:** si rimanda alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A.

**4.G Tavola 9 – Planimetria con tipologie edilizie e sagome massimo:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 4.A, si osserva quanto segue:

- 4.G.1 in planimetria, verificare quanto segue e apportare le conseguenti modifiche:
- . posizionamento dei fabbricati nei lotti A e ERS al fine del rispetto delle distanze dai confini di proprietà ai sensi del RUE, allineando in tal senso anche la sezione tipologica;
  - . posizionamento delle rampe di accesso ai piani interrati dei fabbricati dei lotti A e B, nel rispetto delle distanze dai confini minime previste dal RUE (min. 1 mt);
  - . nel lotto ERS inserire la rampa di accesso al piano interrato nel lotto ERS (da realizzarsi in coerenza con quanto disposto all’art. B.3.2.4 del RUE) e integrare la quota della distanza dai confini con altre proprietà, allineando la sezione tipologica al rispetto delle distanze dai confini di proprietà ai sensi del RUE;
- 4.G.2 nella sezione tipologica, apportare le seguenti modifiche:
- . per i lotti A e B, allineare la sezione ai 4 piani fuori terra ammessi dal POC e adeguare di conseguenza la quota dell’altezza del fabbricato;
  - . per il lotto ERS, allineare le quote di interpiano alle altre sezioni tipologiche e conformare il disegno al rispetto delle distanze dai confini di proprietà previste dal RUE.

**4.H Tavola 10 – Planimetria impianti tecnologici ENEL e illuminazione pubblica:** oltre alle osservazioni di cui al punto 4.A, si osserva quanto segue:

- 4.H.1 in planimetria, apportare le seguenti modifiche:
- . identificare con sigla/lettere la Cabina Elettrica, per distinguerla dai parcheggi;
  - . integrare il corrugato per la predisposizione della ricarica elettrica dei veicoli nei parcheggi pubblici o prescriberlo in NTA per la fase attuativa;
  - . valutare l’inserimento di un eventuale ulteriore punto luce all’altezza del lotto ERS, per illuminare anche la zona terminale di via XX Settembre; prescrivere nelle NTA (art. 24) la predisposizione di idonea relazione illuminotecnica in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione anche per la verifica dell’eventuale necessità di ulteriori punti luce sempre su via XX Settembre in corrispondenza dei lotti C e D, nonché l’altezza e la tipologia di quanto previsto nel PUA;

4.H.2 allineare la tipologia di armatura utilizzata tra legenda e particolare costruttivo fig. 1, sostituendola con armature a led e prevedere corpi illuminanti a led di dimensione minore per l'area a verde pubblico attrezzato, fatte salve le verifiche da effettuare con la relazione illuminotecnica richiesta al punto precedente.

**4.I Tavola 11 – Planimetria impianti tecnologici – Gas e Acqua, Tav. 12 – Planimetria impianti tecnologici – Fognature, Tav. 13 – Planimetria impianti tecnologici – Telecom:** allineare la base planimetrica alle precedenti osservazioni.

**4.J Tavola 14 – Planimetria segnaletica stradale:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti, in planimetria, apportare le seguenti modifiche o prescriverle nelle NTA per la fase attuativa:

- . integrare segnaletica delle intersezioni esistenti per verificare la coerenza delle nuove immissioni e valutare l'eventuale necessità di modifiche/integrazioni di segnali;
- . valutare la possibilità di eliminare la segnaletica orizzontale riferita ai parcheggi P;
- . integrare apposita segnaletica verticale in corrispondenza del termine delle strade chiuse, dove è prevista recinzione pali e reti.

## **OSS - 5. PUA denominato AUC3 via Depero a Formigine**

---

**5.1 Elaborato 5 - Estratti di mappa, di Psc, di Rue, di Ctr, visure catastali:** integrare le visure catastali.

**5.2 Elaborato 7 - Computo Metrico Estimativo:** allineare i quantitativi e i costi rispetto alle modifiche relative agli standard di P1 dovuti, alla rete fognaria e alla segnaletica, di cui alle presenti osservazioni.

**5.3 Elaborato 8 - Relazione tecnico-descrittiva,** aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Ubicazione toponomastica: specificare il dato relativo alle aree di cessione, pari a mq 1.884 ~~0000~~.

Inquadramento catastale: sostituire il subalterno 339/24 con il mappale 407, a seguito di approvazione di tipo di frazionamento del 24/12/2021;

Indicazione della proprietà: aggiornare l'assetto proprietario degli immobili destinati a lotti privati a seguito di atto di compravendita del 2/12/2021 (a ministero del notaio Nicolini Antonio, Repertorio n. 31280/14727) a favore dei signori Zini Andrea e Zini Paola; aggiornare i mappali oggetto di intervento a seguito di approvazione di tipo di frazionamento del 24/12/2021.

Tabella comparativa: verificare e allineare i dati quantitativi complessivi delle aree previste in cessione (strade, parcheggi pubblici, verde pubblico, marciapiedi,) a seguito dell'aggiornamento dei P1 dovuti e rispetto a quanto riportato nelle tavole e nelle NTA.

**5.4 Elaborato 12 - NTA - Norme tecniche di attuazione,** si osserva quanto segue:

Art. 1: precisare POC con ~~valenza~~ *valore ed effetti* di PUA;

Art. 2: . rettificare il dato relativo alle aree di cessione, pari a mq ~~1.884 1.891~~;

. aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento, come già precisato all'oss. 5.3.

Art. 3: . verificare e allineare i dati quantitativi complessivi delle aree previste in cessione (strade, parcheggi pubblici, verde pubblico, marciapiedi,) a seguito dell'aggiornamento dei P1 dovuti e rispetto a quanto riportato nelle tavole e nella relazione;

. specificare che le tipologie edilizie riportate nelle tavole n. 1-2-3-4 del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA. Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

Art. 5: . in riferimento alle varianti al PUA, inserire i contenuti del parere prot. Pg/1190211/2021 espresso in data 29/12/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione

Emilia Romagna sulle varianti ammesse a conclusione del periodo transitorio;

Art. 8: al paragrafo 9 - recinzioni, allineare le altezze ammesse al RUE vigente (art. B.3.5.5 del RUE).

Art. 13: integrare nell'elenco elaborati la Tav. n° 12 Norme tecniche di Attuazione (errore materiale).

Art. 14: integrare nuovo articolo "*Prescrizioni particolari*" in cui riportare i riferimenti ai pareri pervenuti nell'ambito della conferenza dei Servizi della presente Variante e le eventuali prescrizioni specifiche relative al comparto di intervento.

Allegato 1: integrare specifica tabella con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, e degli scomputi generalizzati ammessi.

#### 5.5 Elaborato 10 - Relazione preliminare per verifica assoggettabilità VAS, si osserva quanto segue:

Capitolo 9: togliere dal testo "Presenza di tratti tombinati del Reticolo idrografico", non presenti, e i paragrafi ripetuti nel paragrafo "Prescrizioni, mitigazioni e compensazioni".

#### 5.6 Elaborato 11 - Schema di convenzione, aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Soggetti coinvolti: aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 2/12/2021 e di tipo di frazionamento del 24/12/2021 (vedi oss. 5.3).

Premesse: . aggiornare l'assetto proprietario e i mappali oggetto di intervento a seguito di atto di compravendita del 2/12/2021 e di tipo di frazionamento del 24/12/2021 (vedi oss. 5.3), riportando i riferimenti agli atti sottoscritti e depositati;

. integrare la tabella dei parametri urbanistici precisando la monetizzazione del verde U già assolta in sede di PP previgente, i valori del contributo di sostenibilità e delle monetizzazioni dovute riferite alla quota dei parcheggi P1 non realizzati (2 posti auto) e delle aree ERS desunti dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e le relative compensazioni.

. integrare nell'elenco elaborati la "Tav. n° 12 Norme tecniche di Attuazione" (errore materiale).

art. 2: . alla lettera a) allineare le particelle catastali alle variazioni intercorse (vedi Premesse) e prevedere la cessione delle aree per opere di urbanizzazione contestualmente alla cessione dell'immobile in piazza De Gasperi (e non ad avvenuto collaudo);

. integrare le obbligazioni in riferimento alle compensazioni del contributo di sostenibilità contenute nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 parte integrante della Variante n. 2 al POC2017, con le seguenti lettere:

*d) a monetizzare una quota non superiore al 50% dello standard minimo dovuto di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;*

*e) a corrispondere il valore delle aree per la mancata realizzazione di n. 2 posti auto di urbanizzazione primaria per complessivi € 6.170, compensato attraverso la cessione di cui alla precedente lettera b);*

*f) a corrispondere il valore riferito alla mancata cessione dei terreni per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale per complessivi € 11.375, compensato attraverso la cessione di cui alla precedente lettera b).*

art. 3: . aggiornare l'ultimo paragrafo, specificando che la monetizzazione è riferita a parte dei parcheggi di U1 e precisando il valore complessivo delle opere a compensazione del contributo di sostenibilità.

art. 5: . integrare come adempimento del Soggetto Attuatore in sede di comunicazione di fine lavori anche la rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.

art. 6: . aggiornare l'importo del costo presunto dei lavori e della garanzia fideiussoria, in base alle modifiche apportate al CME (vedi oss. 5.2) e integrare anche un ulteriore garanzia fideiussoria a copertura dell'obbligazione di cessione all'Amministrazione Comunale dell'immobile sito in P.zza De Gasperi n. 2 a compensazione del contributo di sostenibilità.

art. 8: . integrare le condizioni per la presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati, specificando che la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; precisare il rimando alla tabella nelle NTA (allegato 1) con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018 e integrare specifica alinea sulla rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.

art. 9: . integrare le condizioni per la presentazione delle SCEA, precisando anche che potranno essere inoltrate

agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta presa in carico dall'Amministrazione Comunale di tutte le opere di urbanizzazione.

### **Modifiche cartografiche:**

#### **5.A Tavola 1 - Planimetria generale quotata e dati urbanistici:** si osserva quanto segue:

- 5.A.1. reperire lo standard di P1 come numero di posti auto, ritrovando i posti auto mancanti (n. 2) determinati ai sensi del RUE in base alla SU delle unità immobiliari (n. 6 p.a. complessivi);
- 5.A.2. arretrare la posizione dei cancelli degli ingressi privati a 4,50 mt dalla viabilità pubblica, in conformità a quanto previsto dal RUE e dal regolamento viario comunale;
- 5.A.3. valutare se allineare la conformazione dei lotti 03 e 06 al nuovo assetto proprietario, includendo la particella 406 nel lotto 06;
- 5.A.4. reperire lo standard di P3 come numero di posti auto, ritrovando i posti auto mancanti (n. 1 per lotto) determinati ai sensi del RUE in base alla SU delle unità immobiliari (n. 5 p.a. per u.i.);
- 5.A.5. aggiornare la Tabella dei dati quantitativi di progetto con le seguenti specifiche:
  - \_ integrare per singolo lotto di intervento i dati di progetto relativi a: SF, Superficie Permeabile (verde privato), parcheggi di pertinenza;
  - \_ aggiornare i dati rispetto allo standard P1 dovuto (precisando anche i posti auto monetizzati);
  - \_ sostituire nei lotti già attuati il termine "escluso" con "edificato";
  - \_ verificare e allineare i dati complessivi delle aree previste in cessione (parcheggi, aiuole, marciapiedi, strade) rispetto a quanto riportato nelle tavole, in legenda in relazione e nelle NTA;
- 5.A.6. aggiornare la Legenda con i dati quantitativi indicati all'Oss. 5.A.5 e come segue:
  - \_ aggiornare i dati rispetto allo standard minimo di P1 dovuto;
  - \_ verificare e allineare i dati complessivi delle aree previste in cessione (parcheggi, aiuole, marciapiedi, strade) rispetto a quanto riportato nelle tavole, in tabella, in relazione e nelle NTA.

#### **5.B Tavola 2 - Planivolumetria e profili:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 5.A, nei profili evidenziare il numero dei piani dei fabbricati di progetto.

#### **5.C Tavola 3 - Planimetria delle aree di cessione:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 5.F, si osserva quanto segue:

- 5.C.1 integrare la segnaletica orizzontale e verticale;
- 5.C.2 evidenziare con retino anche su base catastale le aree oggetto di cessione;
- 5.C.3 in legenda, allineare i dati delle dotazioni territoriali con quanto segnalato al punto 5.A.

#### **5.D Tavola 4 - Planimetria dei sottoservizi:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 5.A, si osserva quanto segue:

- 5.D.1. prevedere lo spostamento del palo di illuminazione pubblica interferente con i parcheggi pubblici P1 di nuova realizzazione;
- 5.D.2. il nuovo tratto di rete fognaria dovrà essere realizzato con separazione delle acque reflue e meteoriche.

## **OSS - 6. PUA denominato RUR4 Golf frazione di Colombaro a Colombaro**

### **6.1 Elaborato 0.0 - Relazione – Norme Tecniche di Attuazione – Tabelle dati,** si osserva quanto segue:

Identificare il nuovo comparto oggetto del presente PUA con la lettera **E**, per distinguerlo da quanto già attuato col PP previgente e come comparto **RUR4** (e non D3.2).  
Individuare il presente Piano come PUA e non come PP.

#### **6.1.1 RELAZIONE**

**Premessa:** rettificare i refusi riferiti al PRG e al PP previgenti per le Aree identificate con le lettere A, A', B, C, D già attuate e individuare il nuovo comparto oggetto del presente PUA come "**Area E - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (R.T.A) e residenza, oggetto del presente PUA**"; specificare che la SU (RTA) di mq 6.069 non è ancora realizzata.

**Il Progetto:** . rettificare i refusi riferiti al PRG e al PP previgenti e ai relativi atti deliberativi di approvazione;

. integrare un nuovo paragrafo relativo alla verifica dello standard per dotazioni territoriali (P1 e U), con la verifica comparativa dello standard minimo dovuto rispetto ai parametri del RUE vigente (*art. C.2.1.13*), in funzione della SU e delle destinazioni d'uso previste dal PP previgente e dal presente PUA rispetto ai 38 alloggi previsti dal piano e ai 42 ammessi dalla scheda di POC, al fine di verificare eventuali ulteriori cessioni dovute in aggiunta alle obbligazioni già assolte in sede dei PP previgenti di cui alle precedenti convenzioni urbanistiche stipulate. Precisare che, rispetto alle 38 u.i. del PUA, in caso di realizzazione delle ulteriori 4 u.i. abitative ammesse dal POC2017 dovrà essere realizzata o monetizzata la relativa quota di parcheggi pubblici P1 dovuta.

#### 6.1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Premessa: rettificare refusi riferiti al PRG e al PP previgenti (vedi oss. 6.1.1) e distinguere le parti già attuate dalle aree oggetto del presente PUA; individuare il nuovo comparto oggetto del presente PUA come "Area E - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (R.T.A) e residenza, oggetto del presente PUA"; integrare la disciplina del RUE vigente (*art. C.3.6.6*) relativa all'ambito RUR4 in oggetto (*art. C.3.6.6*).

Ambito di applicazione: eliminare la particella n. 72 dall'area di intervento e precisare che la cabina elettrica realizzata su tale medesimo mappale è privata.

Art. 1: . precisare che, in conformità al RUE vigente, la Superficie Accessoria è pari al 65% della S.U. per l'uso residenziale e al 50% della S.U. per gli usi terziari, aggiornano i relativi valori massimi.

. rettificare il numero di alloggi massimi realizzabili n. 38 (e non 42), e integrare il numero massimo di fabbricati realizzabili, pari a 8 (vedi accordo ex art. 18 LR 20/2000);

. per i punti relativi alla determinazione delle distanze dai confini e tra fabbricati, richiamare all'applicazione gli articoli del Capo A.4.B delle norme del RUE vigente (capo A.4.B.1).

. in riferimento all'altezza massima, precisare: *per Residenza PT + 2 e per RTA PT + 3*.

. eliminare il punto riferito alla visuale libera, in quanto i criteri di determinazione delle distanze sono quelli del RUE vigente;

. precisare la superficie permeabile minima del 30% SF è riferita sia all'intero Sub Comparto E, sia al singolo lotto di intervento;

. specificare inoltre che: la verifica della Potenzialità Edificatoria (P.E.= S.U.) e le modalità di conteggio della S.U. e della Sac sono condotte nel rispetto delle prescrizioni del RUE vigente (e non PSC) e delle definizioni tecniche uniformi (DTU); la verifica della superficie permeabile, dei posti auto, moto e bici pertinenziali, nonché della Superficie accessoria minima per singola u.i. e di tipo condominiale è demandata al progetto esecutivo, in sede di presentazione dei titoli edilizi abilitativi per l'attuazione del programma edificatorio; integrare il richiamo anche al Regolamento del verde e al Regolamento Viario comunali (eliminando il refuso relativo alle oasi naturalistiche);

. precisare che le tipologie edilizie riportate nelle tavole n. 7-8-9-10-13 del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali minime e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA. Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al RUE vigente.

Art. 2: per le recinzioni, specificare *nel rispetto di quanto previsto dall'art. B.3.5.5 commi 1 e 2 del RUE*.

Art. 3: precisare uso a1 e e1 a fianco delle rispettive funzioni.

Art. 4: . in riferimento alle varianti al PUA e alla relativa disciplina, inserire i contenuti del parere prot. Pg/1190211/2021 espresso in data 29/12/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna di quanto ammesso a conclusione del periodo transitorio di cui alla LR 34/2017;

. modificare e integrare i punti relativi alle varianti non sostanziali ammesse, specificando che tali varianti non sostanziali, preventivamente autorizzate, comportano l'aggiornamento degli elaborati costitutivi del PUA, nonché l'eventuale modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica da stipulare mediante atto

pubblico notarile e sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d'ufficio e rettificando quanto segue:

~~–variazioni alla Sac prevista nei singoli lotti fino al raggiungimento della quota corrispondente al 65% della S.U Totale.~~

~~- il trasferimento di SU da un lotto di intervento all'altro, contenuto entro il limite stabilito 1015%;~~

~~- il trasferimento degli alloggi da un lotto all'altro fino ad un massimo di una unità, fatto salvo il reperimento delle dotazioni pertinenziali minime dovute per singolo lotto;~~

~~- la Sup. Permeabile totale indicata nella tabella "TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO E" è da intendersi indicativa e non vincolante fermo restando il valore minimo da reperire pari al 30% della Superficie Fondiaria complessiva e dei singoli lotti del Sub Comparto E;~~

~~Il progetto intende sfruttare tutta la S.U. e la Sac disponibile.~~

. integrare l'articolo con la precisazione che le eventuali varianti sostanziali al PUA approvato seguono lo stesso iter di autorizzazione e approvazione dello strumento attuativo originario, con le procedure disciplinate dall'art. 35 della LR 20/2000 e che le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

Art. 5: allineare il secondo paragrafo alla disciplina delle varianti non sostanziali di cui al precedente art. 4, specificando la dicitura: *nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 4.*

Art. 6: integrare un paragrafo con i riferimenti ai pareri pervenuti nell'ambito della conferenza dei Servizi della presente Variante e le eventuali prescrizioni specifiche relative al comparto di intervento.

### 6.1.3 TABELLE

. Eliminare la tabella e l'elenco dati di cui alla "TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI NUMERICI PUA IN CORSO" e "VERIFICA SU RESIDUA A SEGUITO DELLE EDIFICAZIONI DEI BORGHI D2 E D32, in quanto non pertinenti, riferite al PRG e al PP previgente e ai comparti già attuati non oggetto del presente PUA – integrare una nuova tabella riassuntiva dei dati complessivi del comparto, che rilevi anche la diminuzione di SU apportata con la presente Variante al POC e che distingua i comparti già attuati dalle aree e dagli indici oggetto del presente PUA (vedi anche oss. 6.1.1).

. aggiornare la tabella dati sulla base di quanto indicato nelle precedenti osservazioni e delle modifiche planimetriche apportate alla configurazione dei lotti (vedi oss. 6.B e 6.D), con particolare riferimento a: Sacc della funzione RTA (50%), ST complessiva del comparto includendo anche i tratti di strada privata (per complessivi 22.164 mq), SF dei Lotti, numero dei P3 (da calcolarsi in base anche alla SU assegnata); integrare anche il numero dei posti moto e dei posti bici dovuti per singolo lotto, ai sensi del RUE vigente.

. Allegato 1: integrare specifica tabella con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, e degli scomputi generalizzati ammessi.

**6.2 Schema di convenzione,** aggiornare/integrare il contenuto degli articoli di seguito elencati per gli aspetti indicati, precisati più in dettaglio nell'istruttoria tecnica in atti:

Premesse: . rettificare al nono capoverso il numero delle unità immobiliari abitative previsto dal PUA, pari a 38 (rispetto alle 42 u.i. ammesse dal POC), integrare nella tabella dei parametri urbanistici il valore della superficie accessoria per gli usi e1 (Sa max usi e1: 50% della SU);

. precisare i valori del contributo di sostenibilità e della monetizzazione delle aree ERS desunti dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e le relative compensazioni;

. rettificare nell'elenco dei dati di progetto il numero delle unità immobiliari abitative previsto dal PUA, pari a 38 ed integrare il numero massimo di fabbricati ad uso residenziale ammesso, pari a 8.

CAPO PRIMO – CONVENZIONE URBANISTICA

art. 2: . alla lettera a) aggiungere alla fine del periodo (*ora particelle \_\_\_\_\_*);

. integrare le obbligazioni in riferimento alle compensazioni del contributo di sostenibilità contenute nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 parte integrante della Variante n. 2 al POC2017, con le seguenti lettere:

*c) a corrispondere il valore riferito alla mancata cessione dei terreni per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale per complessivi € 79.050, compensato attraverso la cessione e la realizzazione delle opere di cui alle precedenti lettere a) e b);*

- art. 3:** . aggiornare l'ultimo paragrafo, precisando anche il valore delle opere a compensazione del contributo di sostenibilità.
- art. 4:** eliminare al terzo capoverso la frase ripetuta due volte (*Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate*).
- art. 5:** integrare come adempimento del Soggetto Attuatore in sede di comunicazione di fine lavori anche la rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL 186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri
- art. 6:** aggiornare l'importo del costo presunto dei lavori relativi alla pista ciclabile sulla base del valore desunto dal CME in atti pari a € 358.104,00 (errore materiale) e della relativa garanzia fideiussoria da depositare pari a € 433.306,38.
- art. 8:** integrare le condizioni per la presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati, specificando che la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; precisare il rimando alla tabella nelle NTA (allegato 1) con la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi della DAL 186/2018 in riferimento al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018 e integrare specifica alinea sulla rendicontazione delle spese sostenute prevista dalla DAL186/2018 per le opere realizzate a scomputo oneri.
- art. 9:** integrare le condizioni per la presentazione delle SCEA, precisando anche che potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta presa in carico dall'Amministrazione Comunale di tutte le opere di urbanizzazione.
- art. 12:** specificare, per la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione, *entro i termini previsti dalla presente convenzione*.
- CAPO SECONDO – TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA' DI AREE
- . precisare che la cessione delle aree relative alla pista ciclabile extra comparto avviene a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, e i relativi valori desunti dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000;
  - . eliminare la particella 621 (errore materiale).

#### **Modifiche cartografiche:**

In tutti gli elaborati, evidenziare il perimetro del comparto di intervento oggetto del presente PUA con la lettera E; allineare il perimetro del comparto anche sulla foto aerea.

- 6.A Tavola 4.0 - Planimetria Generale PUA Approvato:** precisare più propriamente il titolo della tavola, come Planimetria Generale *PP Previgente* (e non PUA Approvato).
- 6.B Tavola 5.0 - Planimetria Generale Progetto:** in allineamento a quanto indicato ai precedenti punti, per distinguere le parti già attuate dal nuovo comparto, aggiornare l'elaborato come segue:
- 6.B.1 identificare il nuovo comparto oggetto del presente PUA con specifico perimetro e lettera **E**, inserendolo anche in legenda.
- 6.C Tavola 6.0 - Planimetria Generale Progetto Individuazione Aree di Intervento Rispetti e Tutele:** nella base planimetrica riferita alla viabilità esistente e della proposta progettuale, si riscontrano i seguenti aspetti da adeguare o rettificare:
- 6.C.1 identificare il nuovo comparto oggetto del presente PUA con la lettera **E**, allineando il perimetro rispetto agli altri elaborati;
- 6.C.2 integrare la fascia di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004;
- 6.C.3 in legenda, alla lettera D sostituire la dicitura "nuova edificazione" con "residenziale (già attuato); integrare il comparto E di nuova edificazione introdotto dalla presente Variante al POC 2017; integrare la dicitura (**RUR4**) nel perimetro rosso del comparto.
- 6.D Tavola 7.0 - Planimetria Generale Progetto Piano Terra:** oltre alle osservazioni di cui al precedente punto 6.B, si osserva quanto segue:
- 6.D.1 in legenda, alla lettera D sostituire la dicitura "nuova edificazione" con "residenziale (già attuato); integrare il comparto E di nuova edificazione introdotto dalla presente Variante al POC 2017; integrare la dicitura (*con Hf max 10m*) alla voce sagoma di massimo ingombro.
- 6.D.2 In planimetria, apportare le seguenti modifiche:
- . identificare la strada interna principale come Strada 1 (e riportarla anche in tabella dati);

- . escludere dai lotti la strada interna principale (Strada 1), su cui saranno realizzate le reti infrastrutturali, oggetto di apposito titolo abilitativo, con conseguente rideterminazione delle singole SF in tabella;
- . includere nel Lotto 3 la viabilità di accesso, che non presenta reti infrastrutturali;
- . adeguare il posizionamento dei fabbricati dei Lotti 8 e 9 alle distanze minime di legge;
- . precisare nel Lotto 10 che si tratta di verde privato non edificabile, anche in tabella dati.

**6.E Tavola 8.0 - Planimetria Generale Progetto Piano Primo:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 6.B e 6.D, nei lotti 2-3-4-5-6-7 conformare gli elaborati alle norme di RUE rispetto al collegamento al piano secondo/sottotetto, come meglio precisato per la tavola 9.0.

**6.F Tavola 9.0 - Planimetria Generale Progetto Piano Sottotetto:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 6.B e 6.D, nei lotti 2-3-4-5-6-7 conformare gli elaborati alle norme di RUE (art. C.1.1.2 comma 4) rispetto al collegamento al piano secondo/sottotetto se in presenza di terrazze, introducendo un collegamento diretto dalle unità immobiliari sottostanti e identificandoli come vani utili (non accessori); adeguare in tal senso anche la tavola relativa al piano primo.

**6.G Tavola 10.0 - Planimetria Generale Progetto Piano delle Coperture:** si richiamano le osservazioni di cui ai precedenti punti 6.B e 6.D.

**6.H Tavola 11.0 - Planimetria Generale Progetto Suddivisione dell'area secondo destinazione d'uso:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 6.B e 6.D, si osserva quanto segue:

6.H.1 in legenda, allineare il dato della SF del lotto destinato a RTA a quanto riportato negli elaborati grafici e in tabella;

6.H.2 in planimetria, includere nella SF residenziale il tratto di Strada 1, come da valore riportato in legenda.

**6.I Tavola 12.0 - Planimetria Generale Verifica Standard Pertinenziali:** oltre alle osservazioni di cui ai precedenti punti 6.B e 6.D, si osserva quanto segue:

6.I.1 in legenda, rettificare il numero dei posti auto pertinentziali della RTA (graficamente pari a 39 p.a.), allineare il numero dei P3 e il dato della superficie permeabile ai dati riportati in planimetria alla tabella delle NTA;

6.I.2 in planimetria, rettificare il numero dei posti auto pertinentziali della RTA (graficamente pari a 39 p.a.) e allineare per i lotti 8 e 9 il numero di P3 minimo richiesto in base alla SU.

**6.J Tavola 13.0 - Profili:** si osserva quanto segue:

6.J.1 aggiornare planimetria sulla base delle precedenti osservazioni;

6.J.2 integrare la quota relativa all'altezza fabbricati di progetto.

**F.to**

**Il Responsabile di istruttoria**

(arch. Rita Galli)

**Il Dirigente Area tecnica Territorio e Sviluppo economico**

(arch. Alessandro Malavolti)