

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA SCOLASTICA E TRASPORTI

class. 07-04-05 - fasc. 2779

Protocollo n. 42810 del 13/12/2022

COMUNE di CAVEZZO

Varianti al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto residenziale AN.1/I”

Ai sensi dell’articolo 4 L.R.24/2017:

Osservazioni ai sensi dell’art. 35, L.R. 20/2000, Verifica ambientale di cui all’art. 5 LR 20/2000 (art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006).

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L’Amministrazione Comunale è dotata di P.S.C. e RUE approvati con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 22/12/2003, cui sono succedute alcune varianti.

Il POC3 è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.64 del 23/09/2013 ed ha cessato la sua validità in data 23/10/2018.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 27/11/2015 è stato approvato il PUA relativo al “Comparto residenziale AN.1/I”, per il quale in data 11/12/2019 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica. In riferimento a tale PUA la Provincia di Modena si era espressa con Atto del Presidente n. 165 del 20/08/2015.

Per la presente variante al PUA relativo al “Comparto residenziale AN.1/I” è stato avviato il procedimento ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, procedendo alla convocazione di una Conferenza dei Servizi decisoria semplificata in modalità asincrona, al fine di raccogliere tutti i pareri necessari.

Con nota acquisita agli atti provinciali 30101 del 27/09/2021 è stato comunicato l’avvio del procedimento; con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 33594 del 22/10/2021, il Comune di Cavezzo ha provveduto ad una richiesta di integrazioni documentali, sospendendo il procedimento.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 33659 del 22/10/2021 la Provincia di Modena ha provveduto a richiedere alcune integrazioni. Tale richiesta è stata inoltrata dal Comune di Cavezzo al tecnico incaricato con procura e agli enti coinvolti con nota acquisita agli atti provinciali prot. 34367 del 28/10/2021.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 37751 del 22/11/2021 il Comune di Cavezzo ha sospeso i termini della Conferenza dei Servizi, a seguito di richiesta da parte del tecnico incaricato.

La sospensione è stata prorogata per 30 giorni con nota acquisita agli Atti Provinciali prot. 42248 del 23/12/2021 e con nota acquisita agli Atti Provinciali con prot. 2646 del 27/01/2022 è stata comunicata una ulteriore proroga di 30 giorni, fino al 19/02/2022.

Con note acquisite agli Atti Provinciali con prot. 5738 e 5740 del 24/02/2022 il Comune di Cavezzo ha trasmesso le integrazioni pervenute alla Provincia di Modena e agli enti coinvolti.

Con note acquisite agli Atti Provinciali con prot. 26829 e 26830 del 28/07/2022 il Comune di Cavezzo ha trasmesso la determinazione di conclusione della conferenza dei servizi in modalità asincrona e la richiesta di parere alla Provincia di Modena ai sensi dell’art.35 comma 4 della L.R. n.20/2000 s.m.i. e la contestuale richiesta di verifica di assoggettabilità di cui all’art.12 del D.Lgs. n152/2006 s.m.i.

Successivamente sono state acquisite agli Atti Provinciali, con nota prot. 34436 del 10/10/2022, alcune ulteriori integrazioni.

Pareri e Osservazioni

In ordine al presente PUA sono pervenuti:

- Parere favorevole con prescrizioni di ARPAE acquisito agli atti provinciali con nota 29664 del 25/08/2022, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- Parere favorevole con prescrizioni del Consorzio della Bonifica Burana, acquisito agli atti provinciali con nota prot. 36249 del 12/11/2021

Sintesi della Variante al Piano Urbanistico Attuativo

Il PUA riguarda l'ambito AN.1/1 posto lungo via Sant'Anna. Il PUA comprende inoltre aree adiacenti fuori comparto destinate a opere infrastrutturali e parco urbano (extra standard), quali l'area dell'ambito DOT.4, nella quale sono previste la realizzazione della strada di collegamento del comparto con Via Delfini, l'area destinata al bacino di laminazione delle acque meteoriche e l'area da destinare a parco urbano come previsto da accordo coi privati ex art.18 L.R.20/2000.

La variante riguarda in particolare le seguenti opere:

- 1) Modifica al lotto 9 destinato a parcheggio privato: da tale lotto viene ricavato il lotto 9A, con SF pari a 1093,02 mq e per il quale viene prevista la possibilità di “duplice utilizzo”, come parcheggio privato di un'azienda oppure ad uso edificatorio.
- 2) Modifica ai lotti destinati alla realizzazione di residenze (lotti 9b, 10, 11a,12)
- 3) Diversa suddivisione dei lotti 13, 14, 15, 16
- 4) Modifica alla viabilità del comparto conseguente alla diversa conformazione dei lotti, con realizzazione di un tratto di strada aggiuntivo e raccordo ad anello della viabilità interna.
- 5) Lievi modifiche alla viabilità, agli accessi carrabili dei singoli lotti, eliminazione del tratto di pista ciclabile tra i lotti 19 e 21.
- 6) Modifiche alla sagoma del bacino di laminazione.
- 7) Allineamento dei parcheggi di nuova realizzazione con quelli esistenti su via Delfini.

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e art. 5 LR 30 ottobre 2008 n.19

Con riferimento alla conformità al PTCP si prescrive:

- 1) il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23A considerato che l'area di intervento è interessata da un paleodosso di accertato interesse percettivo, storico-testimoniale e idraulico.**
- 2) il rispetto del comma 8 dell'art. 11 che prevede che per i nuovi insediamenti trovi applicazione il principio di invarianza idraulica, attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.**

In riferimento al lotto n. 9A si evidenzia che nell'ambito della relazione illustrativa è stata individuata la possibilità di un duplice utilizzo:

- a parcheggio privato di pertinenza della ditta Menù S.r.l. con sede adiacente il comparto di uso esclusivo del personale dell'azienda;
- ad uso edificatorio con intervento diretto nel caso in cui vengano a mancare le condizioni di utilizzo a parcheggio dell'area.

Tale duplice possibilità di utilizzo è stata ribadita anche nelle NTA del PUA.

3) Occorre identificare inequivocabilmente la destinazione del lotto, si ricorda che una destinazione d’uso a “parcheggio privato” risulta ammissibile solo se inquadrabile tra le gli usi ammessi dall’art. 35 delle NTA del PSC e dalla scheda relativa all’ambito AN.1/I del POC.3. Occorrerà pertanto attribuire al lotto uno degli usi (U.xx) ammessi da PSC e POC.

In riferimento alla quantificazione dei parcheggi pubblici si rileva dalla tavola URB-005 che per i parcheggi PU11 e PU10 è stata considerata una maggiore estensione delle aree di manovra esterne agli stalli di sosta rispetto al parcheggio PU09. In riferimento alle dotazioni di parcheggi pubblici si segnala inoltre una incoerenza tra quanto indicato nella tabella riportata nella tav. URB-005 e quanto indicato nel quadro 4 “Uso del Suolo” della relazione illustrativa, dove viene indicato uno standard di parcheggi pubblici superiore rispetto a quanto indicato nella tavola URB-005 e a quanto effettivamente realizzato.

4) Si chiede di verificare l’adeguatezza delle dotazioni di parcheggi pubblici individuate, con particolare riferimento ai PU10 e PU11 e di verificare quanto indicato nella relazione tecnica in merito alla quantificazione dei parcheggi pubblici, in conformità con l’art. 35 delle NTA del PSC.

Si rileva che il comparto oggetto di PUA in variante è adiacente ai comparti AN2/I-A e AN2/I-B per i quali sono stati presentati piani urbanistici attuativi di iniziativa privata. Negli elaborati grafici allegati al presente PUA e a quelli relativi agli ambiti AN2/I-A e B non si trova alcuna valutazione in merito alla presenza del trasporto pubblico locale.

5) Il Comune dovrà valutare eventuali potenziamenti del Trasporto Pubblico Locale al fine di rendere accessibile il nuovo insediamento, individuando ipotesi di collegamento. In caso di evidenti carenze occorrerà valutare l’opportunità di prevedere nuove fermate del TPL, servite da un adeguato numero di mezzi e congruamente connesse con i percorsi ciclabili e pedonali.

In riferimento alla proposta di convenzione si segnala quanto segue:

6) La convenzione dovrà essere perfezionata e stipulata entro i termini perentori di cui all’art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 a pena di perdita di efficacia dello strumento urbanistico attuativo.

7) Ai sensi dell’art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 “la convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, 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”. Si richiede a tal proposito di perfezionare la proposta di convenzione individuando tempi certi per l’esecuzione non solo delle opere di urbanizzazione, ma di tutte le opere previste nel PUA.

In merito alla riduzione del rischio geologico sismico di cui all’art.5 L.R.19/2008 si richiama il parere espresso nell’istruttoria tecnica prot. 77380 del 17/08/2015, contenuta nell’Atto del Presidente n.165 del 17/08/2015.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all’art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)

Visto il Rapporto Preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., preso atto dei contenuti dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale in premessa richiamati,

valutato il tenore del parere di ARPAE, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1)

- che in questa sede si fa proprio e di cui si prescrive l’integrale rispetto.

valutato che non sono pervenute osservazioni;

si ritiene che la Variante al Piano Urbanistico Attuativo d’iniziativa privata denominato “Comparto residenziale AN.2/1”, del Comune di Cavezzo non debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata “Comparto residenziale AN.1/i”, del Comune di Cavezzo, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando rilievi di natura urbanistica ai sensi dell’art. 35 L.R. 20/2000 e richiamando il rispetto delle prescrizioni sopra richiamate.
- facendo proprie le Conclusioni di cui alla valutazione ambientale, ai sensi dell’art. 5 LR 20/2000 e comma 4 art.12 D.Lgs 152/2006 e loro ss. mm. e ii.

Il Dirigente
Ing. Daniele Gaudio

Riscontro Protocollo n. PG/2021/147623

Pratica Sinadoc n. 27360/2021

Comune di Cavezzo

Ufficio Urbanistica edilizia e ambiente
Sportello unico per l'edilizia

Provincia di Modena

Servizio Pianificazione
Urbanistica e Cartografica

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Dipartimento di Sanità Pubblica
Distretto di Mirandola

OGGETTO: Proponenti Immobiliare Francesca S.r.l - Menù S.r.l - Fin.Bar S.r.l

Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito a destinazione residenziale "Comparto AN.1/I" Via Sant'Anna Cavezzo. (MO).

Parere ambientale ai sensi art.19 c.1 lett h) L.R. n.19/82 e s.m.i. e art.12 D.Lgs.152/06.

Con riferimento alla comunicazione di avvio di procedimento e di contestuale convocazione di Conferenza di Servizi decisoria semplificata in modalità asincrona, inviata dal Comune di Cavezzo – Servizio Urbanistica Edilizia e Ambiente in data 24/09/2021 (acquisita agli atti Arpae con prot. n. PG/2021/147623 del 24/09/2021), inerente l'oggetto; esaminate le integrazioni inviate in data 23/02/2022 (acquisita agli atti Arpae con prot. n. PG/2022/30074 e PG/2022/30077 del 23/02/2022) e valutati gli elaborati progettuali allegati,

rilevato che trattasi di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito di espansione residenziale parte dell'intervento A del POC 3 denominato comparto AN1_I, sito in Via Sant'Anna a Cavezzo, per il quale lo scrivente servizio aveva già espresso parere in sede di adozione del piano (ns. prot. PG/2014/9515 del 24/07/2014), si esprimono le valutazioni di competenza in merito alla documentazione fornita.

Oggetto della Variante

Il PUA interessa un'area compresa tra Via S. Anna a est, il prolungamento ideale della Via Delfini a ovest e la zona residenziale edificata a nord. L'area di intervento è individuata nella cartografia del PSC vigente del Comune Cavezzo come ambito AN.1/I "Residenziale di Via Sant'Anna", ed è normato dall'art. 35 del PSC "Area urbanizzabile per funzioni prevalentemente residenziali già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate". L'attuazione edificatoria si è concretizzata con il suo inserimento nel POC 3 all'Intervento A con la successiva approvazione di PUA

Il PUA comprende anche aree adiacenti fuori comparto destinate a opere infrastrutturali e parco urbano (extra standard), quali l'area dell'ambito DOT.4, nelle quale sono previste la realizzazione della strada di collegamento del comparto con Via Delfini, l'area destinata al bacino di laminazione delle acque meteoriche e l'area da destinare a parco urbano come previsto da accordo di pianificazione.

L'assetto planivolumetrico del PUA vigente individuava 15 lotti da destinare a diverse tipologie residenziali, 4 con destinazioni commerciali-residenziale e due lotti (lotti 9 e 11 aventi SF complessiva pari a circa 3000 m²) aventi anche destinazione di parcheggio privato ad uso esclusivo degli uffici della ditta Menu srl. La maggior parte dei lotti era servita da una viabilità secondaria interna di comparto che conteneva il verde pubblico

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

*Presidio Territoriale di Carpi - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro
via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it*

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

attrezzato a giardino di quartiere, erano inoltre presenti due tratti di strada chiusa che confluivano verso il parcheggio privato.

La viabilità principale era costituita da una nuova strada derivata dalla Via S. Anna, che attraversa verso ovest il comparto per poi collegarsi alla Via Delfini. In adiacenza a via Sant'Anna era prevista una fascia verde di mitigazione con pista ciclabile, pedonale.

Con la variante viene proposta la riduzione dell'area ad uso parcheggio privato (il lotto 9 è stato suddiviso in 9a e 9b, la destinazione a parcheggio rimane sul solo lotto 9a avente SF di circa 1093 m²), l'aumento dei lotti a destinazione residenziale (lotti 9b e 11) e la realizzazione di un tratto di strada aggiuntivo a servizio di tali lotti che si va a raccordare "ad anello" alla viabilità esistente. Viene inoltre proposto il ridimensionamento di alcuni lotti, lo spostamento dei relativi accessi carrabili, la modifica di limitate porzioni della pista ciclabile (in corrispondenza dei lotti 19 e 21) e il ridisegno delle aree verdi lungo l'asse stradale principale a conseguenza di quanto sopra riportato.

Non vengono introdotte modifiche alla viabilità principale ed alle opere previste fuori comparto.

Sostenibilità della variante

Come richiesto il proponente ha integrato la documentazione inviando il "*Rapporto ambientale di VALSAT*", in cui viene analizzata la congruità di quanto previsto nel piano attuativo con le norme di PSC e di P.T.C.P. e vengono valutate gli impatti sulle matrici ambientali.

Si evidenzia che sul lotto 9a viene mantenuta la doppia destinazione Residenza/parcheggio privato ditta Menu srl (destinazione non prevista nel PSC), scelta sulla quale la Provincia aveva espresso osservazioni circa la necessità di definire una univoca destinazione d'uso del lotto.

Relativamente agli aspetti ambientali, si concorda sul fatto che le variazioni prospettate non hanno impatti significativi e, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole all'adozione della predetta variante di Piano, confermando le osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse dalla scrivente Agenzia in fase di adozione del piano, con l'aggiunta e/o la rimodulazione derivate da aggiornamenti normativi, delle seguenti osservazioni/prescrizioni.

Gestione dei reflui fognari

Relativamente alle reti dei reflui si rileva che la Relazione idraulica allegata alla documentazione, seppur datata 18/02/2022, contiene riferimenti cartografici del PUA vigente, mentre le planimetrie allegate: "06028-AU1-VAR1-FGN-001-PLPlan_Meteor-01" e "06028-AU1-VAR1-FGN-002-PL-Plan_Nere-01", contengono il nuovo sviluppo planivolumetrico con l'indicazione dei nuovi tratti delle reti delle acque nere e delle acque meteoriche. Come desunto da tali cartografie e da quanto descritto nella "*Relazione illustrativa*", i nuovi lotti residenziali derivanti dalla riduzione del parcheggio della Menu Srl saranno raggiunti estendendo le reti lungo la viabilità di nuova realizzazione.

Il dimensionamento della rete delle acque nere dovrà tenere conto del nuovo numero di abitanti equivalenti potenziali previsti dalla variante.

Relativamente al bacino di laminazione, si prende atto del fatto che la variante non introduce modifiche rispetto a quanto previsto nel piano vigente e che il proponente ha acquisito il parere favorevole degli enti gestori.

Confermando quanto già espresso nel precedente parere si evidenzia che deve essere garantita la piena officiosità idraulica del corpo idrico recettore denominato Fossetta Vecchia rispettando l'invarianza idraulica prevista per i nuovi scarichi indicata dal Consorzio di Bonifica del Burana in 5 l/ha.

Si ritiene utile che in convenzione sia chiaramente indicata la scelta finale riguardo alla proprietà del sistema di laminazione; inoltre dovrà essere chiaramente esplicitato a chi compete la gestione e la manutenzione dell'intero sistema di laminazione, sia in fase transitoria che a seguito dell'eventuale presa in carico da parte dell'ente gestore.

Clima acustico.

Le valutazioni sugli aspetti acustici contenute nella relazione illustrativa e nella Relazione di VALSAT fanno riferimento a quanto riportato nella relazione di clima acustico redatta dallo studio Alfa nel 2014, contenente analisi e stime effettuate tenendo conto dell'assetto planivolumetrico e viario del PUA vigente.

Considerato che con la variante:

- viene modificato l'assetto dei lotti residenziali e viene proposto l'inserimento di due residenze (lotti 9b e 11a) in adiacenza ai lotti a possibile destinazione terziaria ed in prossimità di via Sant'Anna,
- viene modificata la viabilità interna al comparto, riducendo il parcheggio e l'accesso allo stesso non avviene più con strada dedicata ma verrà impiegata la nuova strada di comparto

si ritiene opportuno venga acquisita una dichiarazione di tecnico competente in acustica attestante la congruità tra le valutazioni contenute nella relazione di clima acustico e lo scenario acustico derivante dalle modifiche proposte, soprattutto in relazione alle residenze presenti sui lotti 9b e 11a).

Relativamente all'impatto acustico generato dall'eventuale realizzazione di commercio di vicinato o pubblici esercizi (lotti 13-14-15-16), si conferma quanto già espresso nel precedente parere circa la necessità che venga presentato, successivamente alla definizione dell'attività insediante, il documento di impatto acustico ovvero la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Terre e rocce da scavo

Per quanto concerne le terre da scavo, derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati, sia nel sito di produzione, sia in un sito di destinazione diverso da quello di produzione; in entrambi i casi, si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017, n.120. I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Inquinamento luminoso

Per quanto concerne gli apparecchi di illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato) 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".

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

Il Tecnico Competente in acustica
Stefania Zanni

Il Responsabile del Servizio Territoriale
Dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

da sottoscrivere in caso di stampa

La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. del