

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI

class. 07-04-05 - fasc. 2852

Protocollo n.43812 del 20/12/2022

COMUNE di SESTOLA. Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato “Baita del Sole”.

Ai sensi art. 4 comma 4 LR 24/2017: Osservazioni ai sensi art. 35 LR 20/2000.

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.S.C. approvato con propria delibera di CC n. 3 del 27.02.2008. Il RUE è stato approvato con propria deliberazione di CC n. 4.2008 e successive varianti con DCC n. 5.2010 e DCC n. 32 del 08/11/2012.

All'interno del PSC è incluso l'ambito PUA di iniziativa pubblica denominato “APUA 17 Baita del Sole”.

Il PUA “APUA 17 – Baita del Sole” è stato approvato con DCC n. 5 del 13.03.2009.

Il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con DCC n.2 del 16/03/2012, comprendente l'ambito APUA 17, la cui scheda normativa n.16 prevedeva l'assegnazione di tre nuove unità immobiliari.

Con DCC n. 31 del 08/11/2012 è stata approvata la Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica APUA 17 – Baita del Sole

Con DCC n. 33 del 29/07/2022 è stata adottata la Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica APUA 17 – Baita del Sole.

La DCC sopra indicata, nel richiamare il parere REG PG/1190211/2021 del 29/12/2021 del Responsabile del Servizio Giuridico del territorio della Regione Emilia Romagna, considera la variante specifica non contrastante con l'obiettivo della LR 24/2017.

Il Comune di Sestola, con nota acquisita agli atti provinciali con prot 6100 del 12/08/2022, ha trasmesso la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica APUA 17 – Baita del Sole.

Pareri e Osservazioni

In ordine alla presente variante è pervenuto il parere di ARPAE favorevole con prescrizioni acquisito agli atti provinciali con prot. 36293 del 20/10/2022 allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 41818 del 05/12/2022 il Comune ha provveduto a comunicare che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.

Sintesi della Variante al Piano Urbanistico Attuativo

L'area di intervento, ubicata in località Pian del Falco, è oggetto di un piano di iniziativa pubblica denominato APUA 17 Baita del Sole discendente dal POC approvato con DCC n.2/2012. In data 18 luglio 2009 fu stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune e le società Edelweiss srl e S.I.A. srl per la realizzazione del progetto.

In data 15/04/2021 la ditta Cimonabita srl si è aggiudicata gli immobili all'asta nella procedura ottenendo il decreto di trasferimento il 24.06.2021 dal Tribunale di Modena.

Allo stato attuale, vengono proposte le seguenti modifiche rispetto al progetto legittimato:

- eliminazione della previsione relativa al fabbricato n° 3;
- mantenimento delle attuali cabine Hera e Comunale, ritenute idonee a servire l'intera area, comprese le nuove utenze;

- demolizione del vecchio edificio fatiscente di proprietà del Comune (esterna al comparto);
- spostamento dei cavi comunali che attraversano le proprietà private e loro messa in sicurezza;
- fornitura e posa di giochi per realizzazione parco giochi nel campo di proprietà comunale;
- realizzazione di percorso su ghiaia che attraverserà il parco per garantire la fruibilità ai pedoni che transitano dalla seggiovia verso i sentieri e/o le navette;

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell’art. 35 della L.R. 20/2000

Con riferimento alla Tavola 01 (Relazione Tecnica Illustrativa - Norme Tecniche di attuazione – Documentazione Fotografica - Stralcio del P.O.C. approvato – Inquadramento catastale. Google maps), si rileva che le NTA all’art. 7 riportano, tra l’altro, “*Da realizzarsi in ampliamento dell’esistente per la realizzazione di n. 25 unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze. (art. 62 NTA/PSC).*”

1. **Detta previsione non è conforme al POC approvato che consente un incremento massimo di 24 unità immobiliari.**

Con riferimento alle Tavole 02, 03, 04, 05, 06, 07 si rilevano incoerenze tra il limite del comparto individuato dal POC ed il limite del PUA.

2. **Occorre riportare a coerenza gli elaborati del PUA con i limiti del comparto tracciati dal POC approvato.**

Relativamente alla Tavola 11 – *Bozza di convenzione urbanistica* – preso atto del subentro in tutti gli obblighi convenzionali da parte della proprietà CIMONABITA s.r.l,

3. **Occorre chiarire se la società CIMONABITA subentra anche negli obblighi di cessione nelle particelle 87 parte e 231 parte, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

Per quanto concerne l’approvazione e l’attuazione della Variante al PUA:

4. **l’approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire nei tempi previsti dall’art. 4 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).**

Il Comune di Sestola ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell’art. 5 della LR 19/2008, tuttavia non risulta trasmessa la relazione geologica

5. **Trattandosi di una variante che propone, in termini di edificabilità, lo stralcio del fabbricato n° 3, non si procede ad esprimere il parere di competenza di cui all’art. 5 della LR 19/2008. Per quanto concerne i fabbricati e le opere già realizzate/parzialmente realizzate e non interessati dalla presente variante si prescrive il rispetto di quanto approvato con Atto di Giunta provinciale 302/2012.**

Valutati i contenuti del parere di ARPAE pervenuto e richiamato in premessa,

6. **si dispone il rispetto degli stessi in sede di approvazione della presente variante.**

* * *

Visti i contenuti del presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato “Baita del Sole”, si propone che il Presidente:

- sollevi le **osservazioni** di cui ai precedenti punti **da 1 a 6** ai sensi dell’art. 35 L.R. N. 20/2000;

Il dirigente
Ing. Daniele Gaudio

Sinadoc n. 29525/22

COMUNE DI SESTOLA
Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente
c.a. Arch. Giovanni Cerfogli
Geom. Augusto Pancani
comune@cert.comune.sestola.mo.it

PROVINCIA di MODENA
AREA TECNICA, PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI MODENA
auslmo@pec.ausl.mo.it

Oggetto: VARIANTE SPECIFICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMUNE DI SESTOLA (MO) – APUA N° 17 – BAITA DEL SOLE, APPROVATO CON D.C.C. N° 5 DEL 13/03/2009 E VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 31 DEL 08/11/2012.

Con riferimento alla vostra richiesta di parere, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con prot. 134213 del 12/08/2022, inerente l'oggetto, esaminati gli elaborati trasmessi, per quanto di competenza si esprimono le seguenti valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale per la Variante specifica al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica presentata.

Descrizione progetto

L'area oggetto di intervento è ubicata a Pian del Falco di Sestola e fa parte di un piano di iniziativa pubblica denominato APUA 17 Baita del Sole ambito POC n°16. In data 18 luglio 2009 fu stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune e le società Edelweiss srl e S.I.A. srl per la realizzazione del progetto.

Passati gli anni, in data 15.04.2021 la ditta Cimonbaita srl si è aggiudicata gli immobili all'asta nella procedura RGEI n° 328/2016-185/2018 ed ha ottenuto decreto di trasferimento il 24.06.2021 dal Tribunale di Modena.

Allo stato attuale, vengono proposte le seguenti modifiche rispetto al progetto legittimato:

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

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro via Vittorio Veneto 7 | 41053 Maranello (MO) | tel +39 0536 930511 | PEC_aoomo@cert.arpa.emr.it

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

- non realizzare il fabbricato n° 3 rispetto ai due fabbricati già edificati (con adeguamento nei parcheggi, due per ogni unità);
- mantenimento dell'attuale cabina Hera e Comunale, ritenute idonee a servire l'intera area, comprese le nuove utenze (previsto intervento migliorativo estetico con rivestimenti e/o pitture concordate con Hera e Amministrazione);
- demolizione del vecchio edificio fatiscente di proprietà del Comune;
- spostamento dei cavi comunali che attraversano le proprietà private e loro messa in sicurezza;
- fornitura e posa di giochi per realizzazione parco giochi nel campo di proprietà comunale;
- realizzazione di percorso su ghiaia che attraverserà il parco per garantire la fruibilità ai pedoni che transitano dalla seggiovia verso i sentieri e/o le navette;

Parametri urbanistici:

In particolare l'art. 62 delle NTA/PSC disciplina specificatamente le possibilità attuative, prescrivendo gli elementi quantitativi e qualitativi da rispettare nella realizzazione degli interventi ammessi:

• **“Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:**

A) Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$;

B) $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ m}$

C) Rapporto di copertura = 40%

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

• **Dotazioni territoriali**

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

- un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1 mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;
- 1 mq/2 mq di S_c nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

Destinazioni d'uso.

Negli ambiti consolidati AC5 sono ammessi i seguenti usi urbani:

U1 - Residenza civile

U4 - Esercizi commerciali di vicinato

U6 - Pubblici esercizi

U10 - Piccoli uffici e studi professionali

U17 - Attrezzature di interesse comune

U19 - Attrezzature per il verde

U20 - Infrastrutture tecniche e tecnologiche

U21 - Impianti di trasmissione via etere

U23 - Attrezzature culturali

Gli usi U2 Attività ricettive, U3 Residenza collettiva, sono ammessi all'interno delle aree perimetrare nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale” come “Aree di attrezzature turistico alberghiere” (ATA).

La presente normativa tecnica, unitamente alle altre indicazioni e prescrizioni, trova applicazione all'interno del comparto urbanistico "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni", località Pian del Falco, comune di Sestola, così come individuato nelle tavole di progetto.

L'area soggetta a P.U.A. ha una superficie reale rilevata pari a mq. 7.229, che si assume quale superficie territoriale St del comparto.

Il P.P. comprende aree classificate dal P.S.C. vigente nelle seguenti zone:

- a) "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni" di cui all'art. 62 delle norme di PSC;
- b) "parcheggi pubblici esistenti e parcheggi pubblici in progetto" (art. 96 NTA/PSC);
- c) zone destinate alla viabilità.

L'Area individuata nella frazione di Pian del Falco (ex Baita del Sole) è soggetta a Piano urbanistico attuativo (APUA 17) e vi è assegnata la seguente capacità edificatoria:

Superficie edificata totale = $S_u + S_{ac} + S_p \leq 2700$ mq

Da realizzarsi in ampliamento dell'esistente per la realizzazione di n. 25 unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze (art. 62 NTA/PSC).

La zona territoriale viene definita dalle norme "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni", ovvero quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di riqualificazione, ai sensi dell'art. A-10 della LR 20/00 e che, pur caratterizzati dall'essere tipici delle singole frazioni e località principali, urbanisticamente si presentano con analoghi livelli di qualità urbana e di morfologia del tessuto (art. 62 NTA/PSC).

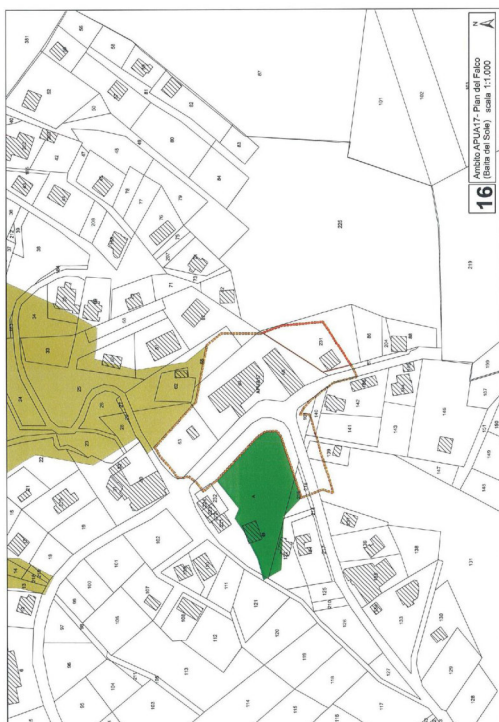
Destinazioni d'uso.

Negli ambiti consolidati AC5 sono ammessi i seguenti usi urbani:

- U1 - Residenza civile
- U4 - Esercizi commerciali di vicinato
- U6 - Pubblici esercizi
- U10 - Piccoli uffici e studi professionali
- U17 - Attrezzature di interesse comune
- U19 - Attrezzature per il verde
- U20 - Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U21 - Impianti di trasmissione via etere
- U23 - Attrezzature culturali

Gli usi U2 Attività ricettive, U3 Residenza collettiva sono ammessi elusivamente all'interno delle aree perimetrate nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale" come "Aree di attrezzature turistico alberghiere" (ATA).

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) rimangono invariate rispetto al piano approvato.



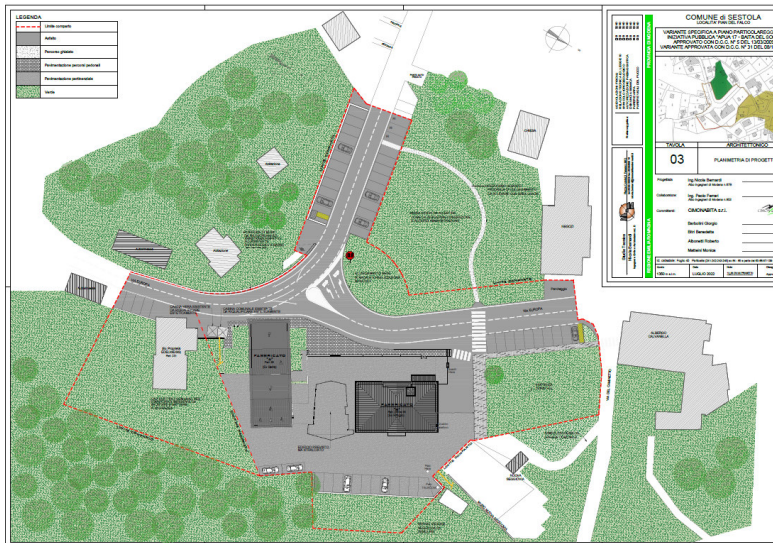
Per quel che riguarda la viabilità, gli interventi sono due: in primo luogo, verrà demolito ed arretrato di circa 1,35 metri parte del muro in cemento armato a monte dell'intervento e ricostruito con paramento a sasso tipico del luogo. In secondo luogo, si procederà con l'allargamento sostanziale della viabilità attuale in corrispondenza della curva, creando di fatto uno svincolo a raso che permetterà sia alle vetture che alle navette di percorrere e manovrare agevolmente nell'area.

Sempre in prossimità dello svincolo, di comune accordo con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico, nell'ambito della riqualificazione dell'area parco si provvederà a sistemare nuova cartellonistica che possa dare un'impronta fortemente migliorativa rispetto a quella esistente.

Per quanto riguarda i percorsi, oltre a mantenere quelli previsti pavimentati, viene progettato un ulteriore percorso con ghiaia attraverso il parco che collegherà l'area di Pian del Falco con la partenza dei sentieri e delle navette.

I parcheggi, di pertinenza e di urbanizzazione, hanno subito lievi spostamenti, ma di fatto rispettano gli standard previsti: non realizzando il terzo fabbricato, con le due unità abitative nel progetto ne vengono rimossi quattro. Verranno eliminati quelli sul lato sud della particella 65 (ex Baita) in quanto non realizzabili. L'area in cui doveva insistere la nuova cabina (a valle del mappale 245 - ex 64) verrà sfruttata inserendo nuovi parcheggi in compensazione a quelli previsti con la rimozione della stessa.

Le aree di cessione invece rimangono inalterate, corrispondenti a: lo spazio parcheggi nell'area vicino alla Calvanella, il relativo verde (dove partono le bici) e l'accesso al garage in prossimità della seggiovia (anche se fuori comparto). Verranno inoltre ceduti i parcheggi e l'area di manovra in prossimità del parcheggio.



Sostenibilità del progetto

Per la proposta progettuale in variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica APUA 17 Baita del Sole, è stata redatta una relazione tecnica descrittiva che riporta la descrizione del progetto brevemente riassunto nella descrizione di cui sopra.

Nello studio sono contenute, oltre agli elementi progettuali che costituiscono il progetto e la variante urbanistica, le valutazioni volte a verificare la coerenza dell'intervento con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale.

Mediante la valutazione delle risultanze degli elaborati, si evince che la proposta è compatibile e produrrà effetti "trascurabili" sulle componenti ambientali analizzate.

Per quanto di competenza, nel ritenere congrue le valutazioni riportate nella documentazione, la Scrivente Agenzia esprime parere favorevole all'adozione del Piano Particolareggiato, formulando di seguito, per certi argomenti trattati nello studio, alcune specifiche osservazioni da mettere in campo nella fase di attuazione dell'intervento atte a migliorare i possibili impatti ambientali.

Valutazione di impatto acustico

Si conferma quanto espresso nel parere favorevole Arpae prot.PGMO/2008/17017 del 29/10/2008.

Viabilità

I due interventi proposti, atti a migliorare la viabilità nell'area di riqualificazione, sono migliorativi in termini di sicurezza stradale e di gestione delle manovre per l'ingresso alle aree nelle immediate vicinanze.

Scarichi domestici

Per quel che riguarda le reti di scarico, si ricorda il rispetto delle norme per gli scarichi domestici per i nuovi insediamenti e quanto già espresso dagli altri enti competenti in materia.

Terre e rocce da scavo

In fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per rinterri, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017.

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.

Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello di provenienza, andrà presentata la Dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 21 del medesimo DPR.

Area verde

La cura del verde, così come la sua valorizzazione su questo territorio, risulta di grande pregio. Si consiglia, laddove fosse possibile, la realizzazione futura di ulteriori interventi di mitigazione e compensazione con la piantumazione di specie arboree adatte al contesto, anche in altre aree del territorio.

Nella scelta delle specie da impiantare si suggerisce di tenere in considerazione anche il potere allergenico delle specie vegetali da impiantare, che rappresenta la capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico: nel rispetto delle linee guida regionali, si prenda visione delle specie vegetali proposte al seguente link <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico

Dott.ssa Meri Scaringi

Il Dirigente

Dott.ssa Alessandra Copelli

Massimo Dallari

Tecnico Competente in Acustica

*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. DataFirma.....