



COMUNE DI MODENA

N. 378/2021 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 27/07/2021

L'anno 2021 il giorno 27 del mese di luglio alle ore 13:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18. Tutte le votazioni della presente seduta si sono svolte per appello nominale.

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente in videoconferenza
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
LUCA' MORANDI ANNA MARIA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente in videoconferenza
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Bortolamasi

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 378

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 2350/2020 DENOMINATO "TRE CASE" - ZONA ELEMENTARE N. 1750 AREA 03, STRADA VICINALE TRE CASE, LOCALITA' SAN DONNINO (MO), IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 266, MAPPALI: 275-276 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell’art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all’art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e, ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- che in particolare, l’articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
- che la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l’assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;
- che il Comune di Modena ha avviato l’elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all’approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall’art. 3 della L.R. 24/2017;
- che nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico generale (PUG), oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la L.R. 24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi, ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità;

- che l'art. 4, comma 2, della nuova Legge Regionale, recita: *"Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita Delibera di Indirizzo con la quale stabilisce...i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati"*;

- che, inoltre, il comma 3, dell'art. 4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive, ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;

- che l'obiettivo primario individuato e perseguito dall'articolata disciplina definita dall'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;

- che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede durante il periodo transitorio, che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano *"essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica"*;

Premesso inoltre:

- che in data 10/08/2017, è pervenuta richiesta di Autorizzazione alla formazione e alla presentazione di un piano urbanistico attuativo (PUA): piano particolareggiato di iniziativa privata, da parte della Società Estense Costruzioni Srl, sull'area denominata "Tre Case", località San Donnino (MO), Strada vicinale Tre Case, zona Elementare n. 1750 area 03, identificato catastalmente al foglio 266, mappali: 275-276;

- che tale richiesta è stata acquisita al protocollo generale del Comune al n.122594 del 10/08/2017 e al numero progressivo Piani n. 376/2017;

Dato atto:

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l' "Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4, comma 3 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" , funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti";

- che la Società Estense Costruzioni srl ha presentato per la sopracitata area, in quanto rientrante tra quelle oggetto di ricognizione, una Manifestazione di interesse ai sensi dell'Avviso Pubblico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2018 e che la stessa è stata acquisita agli atti del settore al prot. n. 141620 del 14/09/2018 e integrata con prot. 142394 del 17/09/2018, scheda n. 17;

- che pertanto è stata volontà dell'Amministrazione Comunale raccogliere, attraverso l'Avviso Pubblico, manifestazioni di interesse che possano configurare, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il periodo transitorio che consenta di renderla maggiormente coerente sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova Legge Urbanistica Regionale, sia con gli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale, sia con il tenore e l'allocatione degli investimenti attuati e in corso sulla base della stessa;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Delibera di indirizzo, Volume I, di cui all'articolo 4, comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 con la quale il Comune di Modena ha stabilito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate da soggetti interessati e che con delibera di Consiglio Comunale n.13 del 21/02/2019, è stata approvata la delibera di Indirizzi, Volume II;

- che la suddetta Manifestazione di interesse presentata dalla Società Estense Costruzioni srl, è stata istruita con esito positivo e con le seguenti prescrizioni: *"L'intervento viene proposto nel rispetto degli standard normativi e regolamentari vigenti, con una certa attenzione a prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici (si propongono edifici in legno). Si riconosce la necessità di autorizzazione paesaggistica in relazione alla prossimità del torrente Nizzola. Pur confermando l'istanza attualmente in istruttoria, si ritiene che l'intervento debba inserirsi e relazionarsi col contesto con una maggiore attenzione in riferimento all'inserimento paesaggistico. In particolare si ritiene che le tipologie proposte non risultino particolarmente congrue col paesaggio agricolo circostante e debbano essere riviste secondo modelli o assetti dei nuclei rurali. Infine si ritiene di approfondire un adeguato progetto del verde che risolva i margini con l'agricolo";*

- che a seguito dell'esito positivo con prescrizioni, la Società Estense Costruzioni srl, con prot. n. 47146 del 17/02/2020 ha integrato l'Autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata n. 376, conformandolo alle prescrizioni di cui all'Allegato A, Scheda 17, della Delibera di Indirizzo n. 92/2018;

Dato atto inoltre:

- che in data 02/09/2020 la Società Estense Costruzioni s.r.l. ha presentato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 2350/2020 per la realizzazione di un insediamento residenziale in Modena, località San Donnino, Strada vicinale Tre Case, Zona Elementare n. 1750 area 03, identificato catastalmente al foglio 266, mappali: 275-276, precedentemente autorizzato con propria deliberazione n. 246/2020 del 29/05/2020;

- che il procedimento in oggetto, così come chiarito con la circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica" rientra nella disciplina del periodo transitorio di cui alla L.R. 20/2000;

Visto:

- che tutti gli elaborati del piano particolareggiato di iniziativa privata n. 2350/2020, denominato "Tre Case" sono stati depositati e pubblicati, digitalmente all'Albo Pretorio on-line (Atti del Comune di Modena), sito istituzionale del Comune di Modena, sito liberamente consultabile e visionabili per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 09/12/2020 e che nelle medesime date, sono stati altresì depositati presso il Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, Servizio Amministrativo, Ufficio Pianificazione, convenzione PUA e Accordi PPP, 3° piano, Via Santi 60, Modena, nonché sul sito internet del Comune di Modena sezione "Amministrazione Trasparente-Pianificazione e governo del territorio";

- che in data 09/12/2020 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (BURERT) n. 424 del 09/12/2020 periodico Parte Seconda l'Avviso di avvenuto deposito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Tre Case" e contestualmente con comunicazione prot. n. 314595 del 09/12/2020 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 c. 2 e art. 14-*bis* della L. 241/90 - forma semplificata modalità asincrona - al fine di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione del piano sopracitato, e che ha coinvolto i seguenti soggetti:

PROVINCIA DI MODENA - Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografica;

AUSL - Dipartimento di Sanità pubblica;

ARPAE - Sede provinciale di Modena;

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. **Sezione Archeologia;**

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. **Sezione beni architettonici – paesaggistici;**

HERA S.p.a. - Servizio Acqua, Gas, Servizio Illuminazione Pubblica, Servizio Energia Elettrica;

INRETE distribuzione spa;

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

ESERCITO Emilia-Romagna - Comando VI Reparto Infrastrutture, Ufficio Demanio e Servizi Militari;

AERONAUTICA Militare - Comando I^ Regione Aerea, Reparto Territorio e Patrimonio;

COMANDO MILITARE Esercito Emilia Romagna - Ufficio Personale, Logistica e Servizi Militari;

COMANDO MARITTIMO Nord;

COMUNE DI MODENA :

- Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive;

- Museo Civico Archeologico Etnologico del Comune di Modena.

- che la Provincia di Modena, al fine di poter esprimere il proprio parere, come da art. 35 della L.R. 20/2000, con nota acquisita agli atti del Settore al prot. n. 318446 del 14.12.2020, ha manifestato la necessità di acquisire i pareri degli Enti competenti in materia ambientali e le eventuali osservazioni pervenute durante il periodo di deposito;

- che in Conferenza di Servizi è stata convocata anche la Provincia che, pur non esprimendo pareri di merito in quanto, come da normativa regionale, dovuti in successive fasi, ai fini collaborativi può eventualmente richiedere integrazioni in merito alla VAS/VALSAT, al materiale relativo al Piano Urbanistico attuativo (PUA) e alla relazione geologica e sismica;

- che la Conferenza di Servizi si ritiene, quindi, la sede per condividere con la Provincia e le Autorità competenti in materia ambientale eventuali integrazioni al documento di VAS/VALSAT da richiedere al proponente nel caso in cui ce ne fosse bisogno;
- che con nota pervenuta al Settore in data 04.02.2021 prot. n. 32311, Arpae ha richiesto un'integrazione della relazione di clima acustico; documentazione resa in data 25.02.2021 ed acquisita agli atti del Settore al prot. n. 60681 ed inoltrata successivamente a tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi con nota prot. n. 61722 del 26.02.2021;
- che al termine del deposito del Piano particolareggiato di iniziativa privata, non sono pervenute osservazioni e che tale informazione è stata comunicata alla Conferenza di Servizi con nota prot. 42029 del 11.02.2021;
- che nel corso della Conferenza di servizi semplificata, sono pervenuti i seguenti pareri:
 - HERA - IN RETE, prot. n. 12939 del 20.01.2021, parere favorevole condizionato;
 - COMUNE di MODENA, Settore ambiente, edilizia privata e attività produttive:
 - Parere di competenza comunale in materia geologica – geotecnica - geosismica prot. n. 49965 del 16.02.2021, parere favorevole con prescrizioni.
 - Parere ufficio Opere Idrauliche, prot. n. 70458 del 08.03.2021, parere favorevole;
 - SOPRINTENDENZA Archeologia belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 67306 del 04.03.2021, parere favorevole con prescrizioni, sia per quanto concerne l'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e sia per la tutela archeologica, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016;
 - COMANDO MARITTIMO NORD, prot. n. 327487 del 21.12.2020, presa d'atto;
 - AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica di Modena, prot. n. 70013 del 08.03.2021, parere favorevole con prescrizioni;
 - ARPAE, parere pervenuto in data 18.03.2021 ed acquisito al prot. 80086, firmato in data 10.03.2021, parere favorevole con prescrizioni.
- che, a conclusione della conferenza di servizi, con nota prot. 84187 del 22.03.2021 è stata inviata la Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi prot. 83441 del 19.03.2021 ai partecipanti alla Conferenza, nonché alla Provincia di Modena per l'espressione del parere di competenza;
- che la Provincia di Modena con Atto del Presidente n. 56 del 30.03.2021, pervenuto in data 31.03.2021 ed acquisito agli atti del Settore al prot. 94235, non ha sollevato osservazioni di natura urbanistica, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 ed ha recepito i pareri contenuti nell'istruttoria tecnica prot. 9566 del 29.03.2021 allegata all'atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;
- che, con il sopracitato Atto, la Provincia di Modena ha ritenuto che il Piano Urbanistico Attuativo non debba comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e che pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica;
- che in data 16/07/2021 con prot. n. 213572, è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica, dal dirigente Responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive;

Visto inoltre:

- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato sottoposto alla Commissione Qualità architettonica e il paesaggio in data 02/09/2021 che ha espresso parere favorevole con alcune indicazioni di cui si terrà conto nelle successive fasi di attuazione edilizia;

- che, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale, è stato richiesto il parere di competenza al Quartiere 3 con nota prot. 10590 del 18.01.2021 e che tale parere favorevole è stato reso nella seduta del 04/02/2021 e trasmesso al Settore Pianificazione e sostenibilità urbana ed acquisito agli atti in data 28.05.2021 al prot. n. 159309;

Considerato:

- che relativamente ai pareri/nulla osta e atti di assenso comunque denominati, di cui sopra, il Comune adegua il Piano ovvero si esprime sugli stessi con motivazioni puntuali e circostanziate, come riportato nella "Relazione illustrativa di Controdeduzioni", allegata e parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- che a seguito dell'adeguamento del Piano ai pareri/nulla osta e atti di assenso comunque denominati, pervenuti, la Società, ha integrato/modificato gli elaborati di piano e gli ha trasmessi al Settore in data 25/06/2021, acquisiti agli atti al prot. n. 188256;

Ritenuto pertanto:

- di provvedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017, del "Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 2350/2020 denominato "Tre Case", per la realizzazione di un insediamento residenziale in Modena, Località San Donnino, Strada Vicinale Tre Case, Zona Elementare n. 1750 area 03, identificato catastalmente al foglio 266, mappali: 275-276", costituito dagli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto e così di seguito elencati:

Convenzione Urbanistica

N. 0 PP.00 Schema di convenzione

PP.00.1 Allegato alla convenzione

TAVOLE STATO DI FATTO

PP.01 Stralcio dello strumento urbanistico vigente e estratto catastale

PP.02 Rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto

PP.03 Documentazione fotografica stato di fatto

TAVOLE DI PROGETTO

PP.04.1 Stato di progetto _ Planimetria

PP.04.2 Stato di progetto _ Masterplan

PP.04.3 Stato di progetto _ Planivolumetrico

PP.05 Sezioni e profili di progetto _ Particolari costruttivi

PP.06.1 Schema di frazionamento

PP.06.2 Aree pubbliche di Cessione

PP.06.3 Area Comparto Privato

PP.06.4 Abaco Materiali

PROGETTO DEL VERDE

PPV.07 Planimetrie di progetto del verde

V1 Verifica requisiti RUE

V2 Area verde comparto e parcheggi
V3 Verde lotti privati
PPV.08 Relazione tecnica del verde

RELAZIONI

PP.09 Relazione illustrativa di progetto
PP.10 Norme tecniche di attuazione – NTA
PP.11 Relazione Paesaggistica
PP.12 Relazione di clima acustico
PP.13 Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
PP.14 Relazione energetica
PP.15 Verifica di assoggettabilità e valutazione ambientale strategica (VAS)

PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA

PP.16 Relazione tecnico illustrativa illuminazione pubblica
E01 Planimetria impianti elettrici
PP.17 Progetto reti illuminazione pubblica

PROGETTO RETI DI FOGNATURA

PP.18 Relazione tecnico illustrativa delle reti di fognatura acque meteoriche e nere
TAV.01 Planimetria generale rete di drenaggio acque meteoriche e nere
TAV.02 Profili longitudinali rete di drenaggio acque meteoriche

RETI IMPIANTI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PP.19 Progetto- Rete gas
PP.20 Progetto- Rete idrica
PP.21 Progetto – Rete energia elettrica
PP.22 Progetto- Ambiente _ Isola ecologica
PPT.23 Progetto- Rete telefonica

PREVISIONE DI SPESA OPERE URBANIZZAZIONE U1 E U2

PP.24 Relazione sulla previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2)

- che il soggetto attuatore realizzerà a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria opere di urbanizzazione per un importo complessivo stimato in euro 115.528;

- che inoltre il soggetto attuatore, dovrà corrispondere alla stipula della Convenzione urbanistica la monetizzazione pari a euro 100.685,34, per la mancata cessione gratuita di aree per attrezzature e spazi collettivi, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e art. A-26 della L.R. 20/2000; ed inoltre dovrà corrispondere, sempre alla stipula della convenzione urbanistica la monetizzazione pari a euro 32.000,000, per la mancata realizzazione e cessione di 8 parcheggi pubblici;

- che con successivo atto del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare l'entrata di € 132.685,34 (100.685,34 + 32.000,00);

Preso atto che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite SCIA;

Richiamato l'art. 5 comma 13 lettera *b*) del D.L. n. 70/2011 convertito nella L. n. 106/11, il

quale prevede il passaggio della competenza all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA) conformi al Piano dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale;

Visti, altresì, in particolare la proposta del Responsabile del Procedimento, conservata agli atti del settore;

Richiamati:

- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.
- la L.R. 20/2000
- la L.R. 24/2017
- il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE vigente;

Vista la disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 313445 del 23/10/2019, con la quale viene nominato l'ing. Michele Tropea, Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative;

Vista l'assegnazione di funzioni, disposta dalla Dirigente Responsabile del Settore Ing. Maria Sergio con l'atto di delega prot. n. 326722 del 04/11/2019, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, la "Relazione illustrativa di controdeduzioni" alle valutazioni e pareri della Provincia e degli altri Enti, pervenute relativamente al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 2350/2020, denominato "Tre case" per la realizzazione di un insediamento residenziale in Modena, località San Donnino, Strada vicinale Tre Case, Zona Elementare n. 1750 area 03, identificato catastalmente al foglio 266, mappali: 275-276", che in allegato costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di considerare la Relazione di controdeduzioni alle osservazioni parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione;

3) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017 il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 2350/2020", denominato "Tre Case" per la realizzazione di un insediamento residenziale in Modena, località San Donnino, Strada Vicinale Tre Case, Zona Elementare n. 1750 area 03, identificato catastalmente al foglio 266, mappali: 275-276", costituito dagli elaborati allegati e parte integrante del presente atto e così di seguito elencati:

Convenzione Urbanistica

N. 0 PP.00 Schema di convenzione

PP.00.1 Allegato alla convenzione

TAVOLE STATO DI FATTO

PP.01 Stralcio dello strumento urbanistico vigente e estratto catastale

PP.02 Rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto

PP.03 Documentazione fotografica stato di fatto

TAVOLE DI PROGETTO

PP.04.1 Stato di progetto _ Planimetria

PP.04.2 Stato di progetto _ Masterplan

PP.04.3 Stato di progetto _ Planivolumetrico

PP.05 Sezioni e profili di progetto _ Particolari costruttivi

PP.06.1 Schema di frazionamento

PP.06.2 Aree pubbliche di Cessione

PP.06.3 Area Comparto Privato

PP.06.4 Abaco Materiali

PROGETTO DEL VERDE

PPV.07 Planimetrie di progetto del verde

V1 Verifica requisiti RUE

V2 Area verde comparto e parcheggi

V3 Verde lotti privati

PPV.08 Relazione tecnica del verde

RELAZIONI

PP.09 Relazione illustrativa di progetto

PP.10 Norme tecniche di attuazione – NTA

PP.11 Relazione Paesaggistica

PP.12 Relazione di clima acustico

PP.13 Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno

PP.14 Relazione energetica

PP.15 Verifica di assoggettabilità e valutazione ambientale strategica (VAS)

PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA

PP.16 Relazione tecnico illustrativa illuminazione pubblica

E01 Planimetria impianti elettrici

PP.17 Progetto reti illuminazione pubblica

PROGETTO RETI DI FOGNATURA

PP.18 Relazione tecnico illustrativa delle reti di fognatura acque meteoriche e nere

TAV.01 Planimetria generale rete di drenaggio acque meteoriche e nere

TAV.02 Profili longitudinali rete di drenaggio acque meteoriche

RETI IMPIANTI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PP.19 Progetto- Rete gas

PP.20 Progetto- Rete idrica

PP.21 Progetto – Rete energia elettrica

PP.22 Progetto- Ambiente _ Isola ecologica

PPT.23 Progetto- Rete telefonica

PREVISIONE DI SPESA OPERE URBANIZZAZIONE U1 E U2

PP.24 Relazione sulla previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2)

Di dare atto:

4) che alla stipula della convenzione urbanistica, assieme al Comune interverrà il legale rappresentante della Società Estense Costruzioni s.r.l., con sede in Modena, via Valdrighi 101/2, P.IVA 03545700365;

5) che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Pianificazione e sostenibilità Urbana e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea, o altro Dirigente incaricato;

6) che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);

Di dare altresì atto:

7) che il soggetto attuatore realizzerà a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria opere di urbanizzazione per un importo complessivo stimato in euro 115.528,00;

8) che il soggetto attuatore, dovrà corrispondere alla stipula della Convenzione urbanistica la monetizzazione pari a euro 100.685,34, per la mancata cessione gratuita di aree per attrezzature e spazi collettivi, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e art. A-26 della L.R. 20/2000; ed inoltre dovrà corrispondere, sempre alla stipula della convenzione urbanistica la monetizzazione pari a euro 32.000,000, per la mancata realizzazione e cessione di 8 parcheggi pubblici;

9) che con successivo atto del Dirigente Responsabile del Settore competente si procederà ad accertare l'entrata di € 132.685,34 (100.685,34 + 32.000,00) al cap. E/4751/0 “Introiti derivanti dalle monetizzazioni di aree U2 e U1” - Pdc 4.5.1.1.1. “Permessi di costruire”;

10) che con successiva determinazione dirigenziale del Settore competente saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con l'assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24319/0 “Acquisizione terreni agricoli, edificabili e nac a titolo gratuito (contabilizzazioni)”- Missione 1 programma 5 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali-Pol/Prog. 194.19404 - e dell'accertamento al capitolo 4444/0 “contabilizzazioni per acquisizioni a titolo gratuito di aree, diritti di superficie e servitù in conto capitale” con contestuale emissione dei relativi mandati e reversali;

11) che con successiva determinazione dirigenziale del Settore competente saranno disposte le

registrazioni di natura contabile e patrimoniale con l'assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24227/0 Contabilizzazione opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri Missione 8 programma 1 Urbanistica e assetto del Territorio- Pol/Prog. 194.19404 - e dell'accertamento al capitolo 4766/0 "Altre entrate in conto capitale per opere realizzate a scomputo oneri", con contestuale emissione dei relativi mandati e reversali;

12) di dare atto inoltre, che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione e sostenibilità urbana
Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
"Tre Case"

CONTRODEDUZIONI AI PARERI

Pareri pervenuti:

1. ARPAE
2. Ausl
3. HERA S.p.a/INRETE
4. Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
5. Provincia di Modena
6. Comando Marittimo Nord
7. Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività Produttive-parere geologico
8. Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività Produttive- parere opere idrauliche
9. Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività Produttive- parere illuminazione pubblica
10. Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

PARERE N. 1 – ARPAE

L'Agenzia esprime per quanto di competenza parere favorevole con le seguenti considerazioni ed osservazioni di carattere ambientale:

Rumore

Con la Valutazione acustica integrativa è stata condotta una nuova modellazione acustica dell'area nello stato di fatto e di progetto integrando quest'ultimo con le modifiche alla viabilità previste con l'entrata in esercizio della cosiddetta "Complanarina". Alla luce dei valori rilevati presso i nuovi ricettori sia in periodo diurno che notturno, e nella previsione che i flussi dei veicoli pesanti diminuiranno su via Vignolese, il rumore stradale sarà inferiore di 1 dBA. Pertanto considerato che i superamenti dei limiti della classe II sono di entità contenuta e solo prevedibili ai piani più alti e adottando serramenti adeguati, valutato che la futura Complanarina non determinerà un aggravio acustico, semmai un relativo miglioramento, si ritiene l'intervento edilizio acusticamente compatibile.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'esito positivo del parere senza apportare modifiche al planivolumetrico.

Campi elettromagnetici

Si evidenzia che in prossimità del comparto (via Tre Case civ.6) è già presente una Stazione Radio Base di telefonia mobile TIM. Poiché è prevista una nuova SRB Vodafone sul medesimo palo, su cui l'Agenzia si è già espressa in data 9/12/2020, su richiesta del Comune di Modena, dalla relazione allegata risulta che il comparto in questione non sarà interessato da interferenze con la SRB anche successivamente alle modifiche richieste.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'esito positivo del parere senza apportare modifiche al planivolumetrico.

Linee elettriche MT interrate

Si prende atto del parere Hera-INRete prot. 85384-31135 del 14/10/2020 con il quale si afferma che "gli elettrodotti esistenti e di progetto indicati rispondono al perseguimento dell'obiettivo di qualità richiesto dalla legislazione vigente in materia di salvaguardia dall'inquinamento atmosferico".

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'esito positivo del parere senza apportare modifiche al planivolumetrico.

Reti fognarie e carico idraulico

Per quanto riguarda il sistema fognario acque nere e bianche si rimanda al parere favorevole condizionato di Hera (prot. n.4613-1847 del 19/01/2021) contenente le prescrizioni specifiche.

Per quanto attiene lo scarico delle acque bianche nel corso d'acqua superficiale, il soggetto attuatore del PUA dovrà richiedere ed ottenere l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) prima dell'attivazione della rete fognaria ed esso rimarrà responsabile fino alla cessione della gestione all'Ente del Servizio Idrico Integrato.

CONTRODEDUZIONE

Si concorda con le osservazioni e prescrizioni richiamate nel parere che dovranno essere ottemperate da parte del soggetto attuatore.

Scelta del verde urbano

Per quanto concerne la scelta delle essenze vegetali si suggerisce di tenere in considerazione sia "la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria" che "il potere allergenico delle specie vegetali". Si suggerisce nel rispetto delle linee guida regionali di scegliere per la messa a dimora specie vegetali con un basso grado di allergenicità inserite nelle schede botaniche del Portale di Arpae.

CONTRODEDUZIONE

Si concorda con le osservazioni e i suggerimenti richiamati. Tali condizioni dovranno essere richiamate ed inserite nel testo delle Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano. Il soggetto attuatore sarà tenuto in fase esecutiva al rispetto delle indicazioni in esso contenute.

PARERE N. 2 – Ausl Modena

Rumore

Tenuto conto dei dati emersi dalla Valutazione acustica presentata e integrata successivamente dal richiedente, valutato il contesto di appartenenza del nuovo insediamento, ribadendo la necessità che allo stato attuale venga rispettata la classe acustica II sulla base della Zonizzazione del Comune di Modena, affinché venga garantita la compatibilità delle opere in previsione, le nuove abitazioni dovranno essere costruite in conformità al DPCM 5/12/1997 in materia di Requisiti acustici passivi degli edifici ed essere dotate di finestre fonoisolanti caratterizzate da alti livelli di abbattimento acustico e climatizzazione dell'aria.

Risorse idriche

Data la previsione di ampie zone verdi, al fine di contribuire al risparmio della risorsa idrica si sottolinea la necessità di prevedere idonei sistemi di raccolta dell'acqua piovana che consentano il riutilizzo a scopi irrigui e per usi meno pregiati.

Campi elettromagnetici

Nelle vicinanze del comparto è presente un'antenna di telefonia mobile, di una linea a doppia terna ed è in previsione una nuova cabina di trasformazione MT/MB su strada Tre Case. In relazione alla nuova cabina elettrica, al fine di garantire la tutela della salute dei residenti e dei bambini che usufruiranno delle aree di gioco e svago previste, è necessario che essa venga posizionata ad una distanza tale da garantire il rispetto del DPCM 8/7/2003.

CONTRODEDUZIONE

Si concorda con le osservazioni richiamate nel parere. Il soggetto attuatore in sede di realizzazione degli interventi dovrà ottemperare alle valutazioni espresse.

PARERE N. 3 – HERA S.p.a/INRETE

Acqua

Si prevede la realizzazione di una derivazione d'utenza acqua allacciata alle rete esistente su via Tre Case che dovrà essere potenziata. Infatti la rete idrica esistente risulta insufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo determinato dal nuovo insediamento residenziale rendendo necessaria la realizzazione di

opere con onere a carico del Soggetto Attuatore esterne al perimetro di comparto consistenti in:

- sostituzione della condotta esterna in PVC diam. 80 mm. con una da 200 mm. secondo lo schema allegato al presente parere;
- richiesta da parte del soggetto attuatore al Gruppo Hera della valorizzazione economica (preventivo);

La zona in cui è ubicato il nuovo insediamento residenziale trovandosi nella parte alta del territorio servito risente di un certo calo di pressione generato dal dislivello morfologico del terreno che risulta vicino ai valori minimi di gestione ammessi pari a circa 1,8 bar.

Questa condizione porta a *suggerire* ai futuri utenti l'installazione di impianti privati per l'aumento della pressione (autoclavi).

CONTRODEDUZIONE

Si concorda con le indicazioni contenute nel parere espresso che il soggetto attuatore dovrà seguire in fase di progettazione esecutiva delle opere.

Fognatura

Acque nere - il punto di recapito finale della tubazione in pressione in uscita dal comparto è individuato nel pozzetto del collettore posto all'intersezione con via Gelsomini.

Acque meteoriche "bianche" - il loro recapito sarà individuato nel fosso stradale tombinato in fregio a via Tre Case.

L'intera rete di drenaggio delle acque bianche sia quelle all'interno del comparto privato che delle aree di cessione (parcheggi e verde pubblico) dovrà essere dimensionata per attuare un sistema di laminazione delle portate meteoriche in osservanza al principio "*dell'invarianza idraulica*" di cui all'art. 8A.2 del vigente Testo Coordinato delle norme di PSC-POC e RUE.

Per quanto riguarda la laminazione delle aree di cessione dovrà essere eseguita mediante la realizzazione di un bacino in linea attraverso il sovradimensionamento del reticolo fognario a monte del recapito finale.

Per quanto concerne il recapito delle acque bianche in corpi superficiali a cielo aperto o tombato il soggetto attuatore prima della loro messa in esercizio dovrà essere autorizzato dall'autorità competente per il tempo necessario per l'attuazione dell'intervento prima del successivo trasferimento al Gestore.

CONTRODEDUZIONE

In sede di realizzazione delle opere infrastrutturali dovranno essere recepite tutte le indicazioni impartite con il parere sopraespresso.

Rete gas (Rif. Tav. 19 - PROG. rete gas)

Si conferma il recepimento delle indicazioni prescritte in sede di approvazione preliminare del progetto di PUA.

Su via Tre Case è presente una rete di distribuzione gas a cui verrà allacciata la futura derivazione d'utenza.

CONTRODEDUZIONE

In sede di realizzazione delle opere infrastrutturali dovranno essere recepite tutte le indicazioni impartite con il parere sopraespresso.

Energia elettrica (Rif. Tav. PP.21 PROG Rete Elettrica)

Si approva l'elaborato di piano particolareggiato con le seguenti prescrizioni:

- si approva lo schema dei percorsi della MT e BT, il numero delle cabine elettriche e la loro collocazione;
- gli elettrodotti esistenti e di progetto rispondono al perseguimento dell'obiettivo di qualità richiesto dalla vigente legislazione in materia di inquinamento elettromagnetico;
- eventuali variazioni progettuali dovranno essere preventivamente concordate;

- relativamente alle predisposizioni edili del servizio elettricità è obbligatorio chiedere il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici prima dell'inizio degli scavi relativi alla rete MT;
- il servizio elettrico deve essere tenuto separato dalla rete IP;
- dovranno essere evitate piantumazioni arboree sulle percorrenze delle condutture elettriche.

CONTRODEDUZIONE

In fase esecutiva il soggetto attuatore dovrà rispettare le prescrizioni dettate dal seguente parere. In caso di variazioni al progetto esse dovranno essere preventivamente approvate da INRETE Distribuzione.

Raccolta Rifiuti solidi urbani (Rif. Tav. PP.22 - PROG Ambiente Isola ecologica)

Si conferma quanto già recepito in sede di approvazione del progetto preliminare.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del parere

PARERE N. 4 – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

Il comparto interessa solo in parte ambiti sottoposti alle disposizioni di tutela paesaggistica in quanto ricadenti nella fascia di rispetto del Torrente Nizzola che interseca una porzione del comparto stesso verso il lato sud-est.

Per quanto di competenza l'Ente esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- al fine di garantire un'efficace mitigazione dei futuri edifici da realizzare nell'ambito del comparto dovrà essere curato l'inserimento di numerose essenze arboree da piantumare prima dell'inizio dei lavori o essere messe a dimora contestualmente al progredire dei lavori;
- la disposizione delle alberature sia all'interno dei giardini privati che nelle parti comuni e lungo tutto il perimetro del comparto e dei lotti non dovrà risultare eccessivamente lineare e rigida, bensì avere un andamento irregolare del tipo "a macchia" rendendo così l'intervento il più naturale possibile;
- la finitura superficiale delle aree pavimentate dovrà risultare in armonia con l'ambiente circostante utilizzando colorazioni proprie della terra battuta. Anche gli elementi di arredo, i manufatti di recinzione, i corpi illuminanti, ecc..dovranno risultare di fattura semplice e lineare privilegiando materiali, forme, trattamenti superficiali e cromie che assicurino l'unitarietà del contesto paesaggistico.

In relazione alla Tutela archeologica, preso atto della relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico redatta dalla Dott.ssa Silvia Pellegrini e delle caratteristiche progettuali dell'insediamento e delle profondità degli scavi delle opere di urbanizzazione si prescrive **un'assistenza archeologica in corso d'opera** sotto la direzione scientifica di questo Ufficio.

CONTRODEDUZIONE

Si concorda con il parere espresso invitando il soggetto attuatore al rispetto degli obblighi e delle prescrizioni in esso richiamate.

La Relazione tecnica del progetto del verde è stata opportunamente integrata con le indicazioni del presente parere.

PARERE N. 5 – Provincia di Modena

Il comparto è solo in parte interessato da un'area di tutela dei caratteri ambientali data la presenza del Torrente Nizzola (PTCP art. 9 - Zone di tutela ordinaria).

Si raccomanda a tal proposito di mantenere a verde e non urbanizzare la porzione interessata dal vincolo.

Riduzione del rischio sismico - Parere tecnico ai sensi dell'art.5 LR 19/2008

La relazione allegata al piano documenta adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche e ottempera a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al piano è assentibile.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del parere tecnico

Verifica di sostenibilità ai sensi degli artt. 18 e 19 L.R. 24/2017 e art. 12 D.lgs 152/2006

Prende atto del Rapporto preliminare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, del parere Arpae e Ausl e chiede di rispettare tutte le prescrizioni in essi contenute.

L'area oggetto di trasformazione urbanistica presenta secondo la classificazione del PTCP 2009 una vulnerabilità dell'acquifero principale "media".

Dal punto di vista idraulico l'area in esame è esterna alle zone con criticità idraulica.

Conclude che il PUA non debba comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del parere tecnico

PARERE N. 6 – Comando Marittimo Nord

Non rileva alcun contrasto

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del parere

PARERE N. 7 – SETTORE AMBIENTE - PARERE GEOLOGICO

Presa visione degli elaborati del progetto di piano e delle relazioni specialistiche di carattere geologico ambientale, la documentazione geologica e sismica allegata è ritenuta sostanzialmente assentibile indagando (con parametri compatibili) i medesimi fattori sismici indicati nelle NTA del Comune di Modena relativamente alla Microzonazione sismica (Capo VI.A- Riduzione del rischio sismico).

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, preso atto dell'assenza sull'area dei vincoli di tutela delle acque sotterranee non si ritiene necessario formulare prescrizioni specifiche.

Si rimarca comunque nella fase successiva di presentazione dei singoli permessi di costruire la necessità di richiamare le specifiche prescrizioni per la redazione delle relative Relazioni geologiche.

Per le aree comprese nella ZE, si indica che "*le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (allora DM LL.PP. 11.03.1988 ora NTC 2018)*": ciò comporta, di fatto, che la successiva Relazione geologico-sismica per il livello progettuale esecutivo, non possa svolgersi secondo l'approccio semplificato (ai sensi delle NTC 2018, e dell'art. 6a.4 delle NTA di PSC), ma necessiti dello studio di risposta sismica locale.

CONTRODEDUZIONE

Il Soggetto attuatore in fase attuativa e nella presentazione dei singoli permessi di costruire dovrà adeguarsi alle risultanze del parere sopra richiamato.

PARERE N. 8 – SETTORE AMBIENTE - OPERE IDRAULICHE

Si prende atto del parere rilasciato da Hera in qualità di gestore del Servizio idrico integrato

CONTRODEDUZIONE

Il Soggetto attuatore in fase attuativa dovrà adeguarsi alle risultanze del parere espresso dal Gestore del Servizio idrico integrato (Hera).

PARERE N. 9 – SETTORE AMBIENTE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La relazione illuminotecnica e la rete elettrica allegati al piano sono rispondenti alle normative vigenti in materia.

Ad integrazione di quanto trasmesso viene richiesto di riportare il calcolo degli indici IPEA e IPEI, come richiesto negli allegati D e E della n.1732/2015, terza direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della LR 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".

In fase di esecuzione tutti gli apparecchi installati dovranno rispondere per caratteristiche tecniche alle disposizioni della Direttiva della GR e ogni spostamento dovrà essere concordato preventivamente con il gestore HeraLuce.

Per quanto riguarda le aree verdi private e condominiali interne al comparto si ricorda la necessità di presentare progetto illuminotecnico, solo nel caso si preveda l'installazione di apparecchi in numero superiore a 10.

CONTRODEDUZIONE

Il Soggetto attuatore in fase attuativa dovrà adeguarsi alle risultanze del parere espresso.

PARERE N. 10 – COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED L PAESAGGIO

In data 16 aprile 2021 il PUA è stato sottoposto alla commissione che ha espresso il seguente parere:

1.si delinei la tipologia architettonica da suggerire con il piano, specificando il tipo di copertura e i materiali da preferire. Il futuro complesso edificato dovrà avere uno sviluppo omogeneo tale da dialogare con il contesto che presenta anche tipologie storiche;

2.si assicuri la continuità della rete pedonale pubblica e di quella interna, senza interruzioni e a prevalere sulla rete veicolare, che permetta di raggiungere le aree verdi;

3.particolare attenzione andrà posta all'accesso pedonale da Strada Tre Case;

4.si precisi meglio come avviene il recupero delle acque piovane e si chiede che vengano utilizzate per scopi irrigui;

5.si indichi come sarà trattato il tema dell'abbattimento dell'isola di calore, nello specifico dei materiali e delle cromie;

6.si ritiene infine importante che i progetti dei singoli edifici siano sottoposti al parere della CQAP.

CONTRODEDUZIONE

Il Soggetto attuatore in fase attuativa dovrà adeguarsi alle risultanze del parere espresso dalla Commissione e prima dell'approvazione del PUA dovranno essere apportate le modifiche richieste agli elaborati costitutivi.

Nella fase di presentazione dei singoli permessi di costruire, inoltre, che dovranno essere obbligatoriamente sottoposti alla CQ, i progetti edilizi dovranno rispettare le condizioni espresse nel parere e uniformarsi ai riferimenti e ai contenuti del progetto di piano particolareggiato relativamente a materiali, tipo di coperture e cromie, per il raggiungimento di uno sviluppo omogeneo del complesso residenziale in relazione al contesto di appartenenza.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

ing. Michele Tropea

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 2350/2020 DENOMINATO "TRE CASE" - ZONA ELEMENTARE N. 1750 AREA 03, STRADA VICINALE TRE CASE, LOCALITA' SAN DONNINO (MO), IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 266, MAPPALI: 275-276. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2435/2021, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 22/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA**

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 2350/2020 DENOMINATO "TRE CASE" - ZONA ELEMENTARE N. 1750 AREA 03, STRADA VICINALE TRE CASE, LOCALITÀ SAN DONNINO (MO), IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 266, MAPPALI: 275-276. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 2435/2021.

Modena li, 22/07/2021

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 2350/2020 DENOMINATO "TRE CASE" - ZONA ELEMENTARE N. 1750 AREA 03, STRADA VICINALE TRE CASE, LOCALITA' SAN DONNINO (MO), IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 266, MAPPALI: 275-276. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2435/2021, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 22/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 2350/2020 DENOMINATO "TRE CASE" - ZONA ELEMENTARE N. 1750 AREA 03, STRADA VICINALE TRE CASE, LOCALITA' SAN DONNINO (MO), IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 266, MAPPALI: 275-276. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2435/2021, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 23/07/2021

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale