

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "JAHVE"
RELATIVO AD AREA DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
RICOMPRESA TRA VIA MAESTRA E VIA CANALETTO AI SENSI DELLA L.R. 47/1978,
DELLA L.R. 20/2000 E DELLA L.R. N. 24/2017

Richiamata la Determina del Responsabile dell'Area n.17 del 04/02/2021 che ha disposto il deposito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Jahvè" ai sensi della L.R. 47/1978, della L.R. 20/2000 e della L.R. 24/2017, di cui ai seguenti elaborati:

- 01 _ relazione tecnica descrittiva e norme tecniche di attuazione;
- 02 _ schema di convenzione;
- 03 _ stralcio PRG e relative norme ;
- 04 _ documentazione catastale;
- 05 _ titolo di proprietà;
- 06 _ rilievo del perimetro del comparto;
- 07 _ rilievo plani-altimetrico del comparto ;
- 08 _ documentazione fotografica;

planimetrie di progetto:

- 09 _ inquadramento territoriale di contorno;
- 10 _ numerazione dei lotti;
- 11 _ sistemazione degli spazi aperti;
- 12 _ segnaletica stradale;
- 13 _ individuazione dei parcheggi;
- 14 _ individuazione delle aree di cessione;
- 15 _ sezioni e profili;
- 16 _ schemi tipologici;
- 17 _ assonometria generale;

schema degli impianti tecnici:

- 18 _ rete acqua e gas ;
- 19 _ rete fognaria acque bianche ed acque nere ;
- 20 _ rete telefonica-dati e rete alimentazione elettrica;
- 21 _ sezione stradale;
- 22 _ rete illuminazione pubblica;
- 23 _ previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere U1 e U2;
- 24 _ relazione geologica;

- 25 _ relazione idraulica;
- 26 _ valutazione di impatto-clima acustico;
- 27 _ Valutazione Ambientale Strategica VAS;

Dato atto che:

- Il piano attuativo è stato depositato in libera visione presso l'Area Tecnica e sul sito istituzionale dell'ente per trenta giorni consecutivi a decorrere dal 09/02/2021;
- di tale deposito è stato dato avviso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune con comunicazione prot. n. 1327 del 09/02/2021 e sul sito istituzionale dell'Ente come previsto ai sensi dell'art. 56 della LR 15/2013;

Preso atto che, contestualmente al deposito, si è provveduto:

- alla trasmissione degli atti ad Arpa e ad Ausl, con lettera prot. n. 1373 del 10/02/2021 per l'acquisizione dei pareri di competenza sotto il profilo ambientale ed igienico-sanitario, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 comma 1 lettera h) della L.R. 19/1982 e dell'art. 41 della L.R. 31/2001;
- all'invio della documentazione alla Provincia di Modena, con comunicazione prot. n. 1374 del 10/02/2021, per l'espressione del parere ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;

Dato atto che durante il periodo di deposito, dal 09/02/2021 al 11/03/2021, e nei trenta giorni successivi, sino al 10/04/2021, non sono pervenute osservazioni al piano;

Visti i pareri obbligatori acquisiti, di seguito elencati:

- Arpa, Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna, Sezione di Modena, prot. n. 2459 del 11/03/2022;
- Ausl, Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, prot. n. 3730 del 13/04/2022;
- Provincia di Modena - Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica, parere espresso con atto del Presidente n. 65 del 28/04/2022, assunto al prot. comunale n. 4324 del 30/04/2022;

Visti gli ulteriori pareri e nulla osta degli enti, come sotto riportati:

- Provincia di Modena, Area Lavori Pubblici, Lavori speciali e Manutenzione opere pubbliche, Manutenzione strade, prot. n. 3552 del 13/04/2023 ;
- Consorzio della Bonifica Burana, prot. n.9975 del 22/09/2022;
- SorgeAqua S.r.l., prot. n.9873 del 20/09/2022;
- ATERSIR, Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n.7791 del 02/08/2021;
- AS RETIGAS S.r.l., prot. n.2318 del 08/03/2021;
- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, prot. n. 2771 del 18/03/2021;
- Commissione Urbanistica, prot. n. 4044 del 26/04/2021.

Si propongono le seguenti controdeduzioni al fine della successiva approvazione:

NOTA: nelle schede successive si riportano ai fini esplicativi gli stralci dei pareri degli enti, per i contenuti completi si rinvia ai documenti originali protocollati.

Parere obbligatorio - art.19 lett. h) L.R. 19/1982, come mod. da art. 41 L.R. 31/2002			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
1	11/03/2022	2459	Arpae, Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - Sezione provinciale di Modena

PARERE ARPAE

[...]

VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO

[...]I rilievi mostrano, in prossimità del primo fronte edificato, livelli sonori inferiori ai limiti di immissione associati alla III classe acustica mostrando la compatibilità acustica dell'intervento.

RETI FOGNARIE E CARICO IDRAULICO

[...]

Gestione acque meteoriche

[...]

In merito a quanto sopra, nel prendere atto del parere del Consorzio di Burana, si evidenzia quanto segue:

- relativamente alla realizzazione della vasca di laminazione a cielo aperto si rimanda la conferma all'Azienda Ausl;
- nel caso la vasca venisse confermata così come progettata, si ritiene necessario vengano definite e concordate le modalità gestionali per garantirne la corretta funzionalità nel tempo, eventualmente inserendole nella Convenzione Urbanistica e/o NTA PP;
- si ricorda che, se la rete fognaria bianca di comparto rientrerà tra le opere da cedere alla Pubblica Amministrazione, lo scarico dovrà essere autorizzato prima della sua realizzazione; pertanto il Soggetto Attuatore che realizza le opere di urbanizzazione (Gestore Pro-Tempore), dovrà richiedere ad ARPAE-SAC, l'Autorizzazione allo scarico della rete fognaria acque bianche in corso d'acqua superficiale, come indicato dalla DGR n.569/19 - Allegato 2 "Direttive per i procedimenti di autorizzazione allo scarico ..omissis..- Ulteriori chiarimenti in merito all'autorizzazione delle reti per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento interne ad agglomerato". A seguito della cessione, l'Autorizzazione allo scarico dovrà essere volturata all'Ente che la gestirà;
- relativamente alle vasche di raccolta delle acque meteoriche, finalizzate al loro riutilizzo per usi non pregiati (es. irrigazione, WC) e correttamente previste in ogni lotto, si segnala che è opportuno che raccolgano le sole acque di dilavamento delle superfici incontaminabili (es. tetti) e non le aree pavimentate transitabili; le parti eccedenti potranno essere avviate alla rete bianca di comparto.

Gestione acque nere

[...]

Nel merito si prende atto del parere favorevole dell'Ente Gestore (Sorgea), rimandando alle prescrizioni ivi inserite.

SCELTA DEL VERDE URBANO

[...]

Si suggerisce pertanto, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere per la messa a dimora nell'area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso, si vedano le schede botaniche inserite nel Portale di Arpae: <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schedebotaniche>

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del parere favorevole sulla valutazione del clima acustico.

Le modalità di gestione dell'invaso di laminazione sono specificate agli art. 3 e 5 dello schema di convenzione; l'autorizzazione allo scarico verrà richiesta dal Soggetto Attuatore nell'ambito della presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, come precisato con integrazione prot. n.1139 del 03/02/2023; le vasche di raccolta delle acque meteoriche, previste per ogni lotto, raccoglieranno solamente le acque di dilavamento provenienti dalle coperture degli edifici e non dalle aree pavimentate transitabili, come specificato nella documentazione integrativa di cui sopra.

La scelta del verde urbano prevede la selezione di specie vegetali a basso grado di allergenicità così come specificato nell'elaborato grafico aggiornato "P. 11 planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti" integrata con prot. n.8694 del 31/08/2023.

Parere obbligatorio - art.19 lett. h) L.R. 19/1982, come mod. da art. 41 L.R. 31/2002			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
2	01/10/2019	20909	Ausl, Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - Dipartimento di Sanità Pubblica

Parere igienico sanitario.

[...]

Io scrivente Servizio - ribadito che nell'analisi della documentazione citata sono stati considerati i possibili effetti sulla popolazione in termine di percezione dell'ambiente circostante, inserimento ambientale, sicurezza e benessere - per quanto di competenza esprime le seguenti **valutazioni**:

Viabilità

[...]

Come conseguenza si consiglia di togliere i vari cartelli di fine/inizio ciclabile nel tragitto adiacente alle villette poste sul lato ovest del comparto per affermare con la dovuta chiarezza il diritto di precedenza dei ciclisti rispetto agli autoveicoli in ingresso-uscita dai passi carrai.

Si segnala inoltre che dalla visuale satellitare non appare adeguato il collegamento della ciclabile su via Canaletto che, per limitata ampiezza di carreggiata, non presenta lo spazio per una corsia ciclabile dedicata, anche perché - come indicato nella Tav. PUA.P.11 - la corsia stradale riservata agli autoveicoli si ridurrebbe a soli 3,5 metri (senso unico?).

Vasca di laminazione

[...]

Preso atto che nel citato parere ARPAE è scritto che:

"Nel parere del Consorzio di Burana si conferma la progettazione idraulica e si precisa che "il sistema di laminazione nel suo complesso rimarrà a carico dell'Attuatore, che ne dovrà verificare la corretta funzionalità nel tempo". Tuttavia si segnala che la vasca è stata progettata in un'area da destinare a verde pubblico attrezzato e che è inserita tra le aree oggetto di cessione" (al Comune - si veda anche la Tavola P14) e subito dopo che:

"Relativamente alla realizzazione della vasca di laminazione a cielo aperto si rimanda la conferma all'Azienda Usl",

Io scrivente Servizio - in diretta risposta alla richiesta di ARPAE ed alla prescrizione del Consorzio di Burana - segnala a codesta Amministrazione Comunale che la soluzione prospettata dal proponente è palesemente incompatibile con i vincoli di cessione e di uso, per il semplice fatto che l'acqua di laminazione finirebbe per "inondare" periodicamente il piccolo parco pubblico attrezzato che rimane al servizio di tutta la cittadinanza. Si suggerisce quindi al proponente di modificare la proposta progettuale tramite: a) l'identificazione di aree di laminazione a cielo aperto all'interno del perimetro del comparto non oggetto di cessione pubblica, oppure b) nell'introduzione di volumi di laminazione scatolari dell'impianto di gestione delle acque meteoriche.

CONTRODEDUZIONI

Il progetto definitivo della viabilità completo della segnaletica orizzontale e verticale aggiornata all'interno del comparto sarà integrato nell'ambito della presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione; per quanto riguarda la pista ciclabile individuata su via Canaletto, lo spazio

impiegato per ricavare la pista ciclabile è stato reperito all'interno del comparto, non implicando restringimenti della carreggiata esistente; tuttavia ad oggi viene rappresentata solo come previsione, da tenere in considerazione nel caso di un progetto complessivo della viabilità di via Canaletto, come si evince dall'elaborato grafico "P. 11 planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti".

Per quanto riguarda il sistema di laminazione, si prende atto dei suggerimenti proposti ma si conferma la scelta progettuale adottata con la realizzazione di una vasca a cielo aperto, per la quale il Soggetto Attuatore ha provveduto ad apportare modifiche al sistema di invarianza idraulica e all'invaso di laminazione che è stato poi sottoposto nuovamente al parere di Consorzio della Bonifica di Burana. La nuova proposta comprende una depressione nel verde con profondità media pari a 100 cm, a cui il sistema fognario di comparto adduce le portate bianche esuberanti la capacità del sistema solo in caso di eventi meteorici particolarmente intensi, poiché si è prevista una dorsale esterna che permetta di bypassare la vasca per eventi meteorici di minima intensità. Inoltre si precisa che lo smaltimento della portate di acqua meteorica del comparto è garantita prioritariamente attraverso il sovradimensionamento dei collettori fognari, per cui tale area si può ritenere compatibile con l'uso di parco pubblico.

Dovrà essere garantita, da parte del soggetto attuatore, la corretta gestione del manufatto, delle reti e dell'impiantistica, sino al collaudo delle opere e al rilascio della dichiarazione di conformità così come richiesto da Consorzio della Bonifica di Burana e alla cessione delle aree al Comune come precisato nello schema di convenzione art. 3 e 5. A seguito della presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale il bacino di laminazione sarà a carico dell'ente gestore del servizio a rete, Sorgeaqua srl, per la parte riguardante impiantistica, rete e sistema di scarico, sarà invece a carico del Comune di Ravarino la gestione del verde.

Parere obbligatorio - art. 35 L.R. 20/2000			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
3	30/04/2021	4324	Provincia di Modena - Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica - Atto del Presidente n. 65 del 28/04/2022

OSSERVAZIONI ai sensi dell'articolo 35 della L.R. n. 20/2000

[...]

In particolare, si prescrive il rispetto di quanto sotto richiamato:

1. Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.
2. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, vanno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.

In sede di approvazione si chiede di

3. Operare una generale revisione degli elaborati di Piano al fine di renderli coerenti e completi.

[...]

Si prende altresì atto dei pareri complessivamente pervenuti e si condivide in particolare quello igienico sanitario trasmesso da AUSL.

Si prescrive, pertanto:

4. di individuare soluzioni alternative a quella proposta al fine di garantire la laminazione del comparto ed al contempo la fruibilità dell'area destinata a verde pubblico, quali ad esempio il sovra dimensionamento delle condotte, ovvero l'adozione di idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o soluzioni alternative di pari efficacia.

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

[...]

Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento e ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Jahve" relativo ad area destinata a nuovi insediamenti residenziali ricompresa tra via Maestra e via Canaletto in Comune di Ravarino (MO), è assentibile.

5. Nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguiti specifici approfondimenti geognostici e geofisici con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati e riportando i grafici delle verifiche eseguite. In particolare si prescrive che gli approfondimenti geognostici ritenuti necessari dal Dott. Geol. Claudio Preci, contengano indagini penetrometriche statiche preferibilmente a punta elettrica (CPTe/CPTu) con stima dell'indice di potenziale liquefazione secondo i metodi dettati dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 630 del 29.04.2019 raccomandando l'esecuzione di specifiche analisi di Risposta Sismica Locale, di cui alle NTC2018 al punto 3.2.2 ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, art.5 LR 20/2000 e artt. 18 e 19 LR 24/2017

[...] si ritiene che il presente P.P. possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale

Strategica, fermo restando quanto sotto

6. Si prescrive il rispetto dei pareri complessivamente pervenuti, nonché di quanto formulato in relazione agli aspetti urbanistici e geologici nella presente istruttoria.

CONTRODEDUZIONI

Con integrazione prot. n. 1139 del 03/02/2023 il Soggetto Attuatore ha presentato relazione di invarianza idraulica e relativi elaborati aggiornati facendo seguito alle indicazioni del Consorzio della Bonifica di Burana e Sogeaqua e dimostrando la progettazione di un sistema adeguato di contenimento idraulico. Nell'ambito della presentazione degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione e del progetto complessivo della lottizzazione il Soggetto Attuatore dovrà fornire una sezione trasversale del comparto per meglio evidenziare il mantenimento della pendenza e l'inserimento degli edifici in relazione ad essa, per dare evidenza che vengano salvaguardate le caratteristiche dei altimetrie dei dossi.

In merito all'osservazione di cui al punto 5, verrà approfondita nell'ambito della presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Si prende atto di quanto indicato per la Valutazione Ambientale Strategica.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
4	13/04/2023	3552	Provincia di Modena, Area Lavori Pubblici, Lavori speciali e Manutenzione Opere Pubbliche, Manutenzione strade

PARERE DI COMPETENZA IN MERITO ALL'APERTURA DI UNA NUOVA STRADA DI ACCESSO AL COMPARTO AL KM. 3+744 LATO SX.

[...]

si rilascia il proprio PARERE TECNICO FAVOREVOLE all'apertura del nuovo innesto stradale (che al termine delle opere di comparto diverrà di proprietà comunale) al Km 3+744 lato Sx della SP1 "Sorbarese" nel centro abitato di Ravarino, alle seguenti condizioni:

-lo scolo delle acque meteoriche della costruenda nuova strada comunale non dovrà in nessun modo riversarsi sulla viabilità provinciale;

-eventuali pozzetti o caditoie dovranno essere collocati al di fuori della carreggiata stradale al fine di raccogliere in esterno le acque della piattaforma stradale ed in modo da non essere interessate dal transito veicolare;

-l'innesto stradale dovrà essere corredato di segnaletica verticale ed orizzontale di Fermarsi e dare precedenza "STOP" Fig. II 38 del Regolam. di Esec. del C.d.S. (compresa la realizzazione del tratteggio della linea di mezzzeria della Provinciale, attualmente continua), con emissione di ordinanza a carico del Comune di Ravarino, prima della definitiva apertura al transito della nuova strada di accesso al comparto;

-il nuovo innesto andrà dotato altresì di strisce di margine della carreggiata per uno sviluppo almeno 15 ml., che andranno raccordate con le strisce di margine della provinciale.

-sul lato opposto dell'intersezione dovrà essere installato il segnale Fig. II 467 Art. 174 Delineatore per intersezione a "T" avendo cura di posizionarlo il più distante possibile dal ciglio asfalto (sulla sponda esterna del fosso di guardia stradale);

-nel punto raffigurato nello stralcio sotto riportato:

il cordolo dovrà essere realizzato avendo cura che disti almeno 50 cm. dalla linea bianca di margine della provinciale.

-Nel punto di confluenza dei due cordoli dovrà essere installato un pannellino strisce alternate nere e bianche inclinate a 45° con pellicola rifrangente in classe 2

-l'innesto dovrà essere provvisto di adeguata illuminazione pubblica rispondente alle vigenti normative in materia di inquinamento luminoso (L.R. 19 del 29/09/2003), con pali posizionati ad almeno 2,00 mt. dalla linea di margine della carreggiata della strada provinciale;

-l'intero percorso ciclabile ed i marciapiedi prospicienti la provinciale dovranno essere mantenuti dal Comune di Ravarino (pavimentazioni stradali, segnaletica orizzontale e verticale, ect).

Prima dell'apertura definitiva al transito dell'intersezione, il Comune di Ravarino dovrà trasmettere copia della tavola della sistemazione definitiva della segnaletica verticale ed orizzontale (as built) comprensiva delle prescrizioni contenute nella presente nota. In tale occasione lo scrivente Servizio esprimerà il proprio parere, necessario al fine dell'emissione dell'ordinanza da parte del Comune di Ravarino.

Eventuali attraversamenti e/o parallelismi per sottoservizi o strutture sopraelevate per eventuali linee elettriche, di telecomunicazione, condutture idriche, gasdotti, ect. saranno oggetto di apposita e separata istanza, con specifico atto autorizzativo rilasciato dall'U.O. Trasporti e Concessioni della Provincia.

CONTRODEDUZIONI

S i rimanda all'elaborato grafico "Tav. 4 Planimetria con schema fogne acque bianche ed acque nere." recepita al protocollo n. . 9538 del 12/09/2022; si recepiscono le osservazioni riportate riguardanti la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, e si precisa che in sede di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore presenterà la tavola aggiornata secondo dette indicazioni.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
5	22/09/2022	9975	Consorzio della Bonifica Burana

Corso d'acqua pubblica "Cavo Dogaro di Ravarino". Parere di competenza.

[...]

In merito alla scelta progettuale che riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto residenziale di cui all'oggetto, si esprime quindi, per quanto di competenza, parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- In merito al dimensionamento delle tubazioni di scarico, si riscontrano differenze tra l'elaborato TAV.4-V2 e la relazione tecnica. Si richiede pertanto un adeguamento della relazione tecnica - invarianza idraulica per uniformare i valori;
- L'elaborato TAV-8 si ritiene superato dalla TAV-9-V2, si attendono delucidazioni in merito;
- Si richiede l'adeguamento delle quote riportate in TAV-9-V2;
- In uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno a detto Comparto residenziale, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate;
- Il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà essere realizzato contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione delle aree impermeabilizzate in progetto. Dovrà inoltre risultare funzionante in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere in oggetto;
- A opere concluse, dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio da parte della Direzione dei Lavori un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle presenti prescrizioni.

CONTRODEDUZIONI

Si recepiscono le osservazioni riportate e si rimanda alla Relazione di invarianza idraulica e agli elaborati grafici "Tav. 8 Particolari costruttivi tipo." , "Tav. 9 Particolari vasca di laminazione" recepita al protocollo n. 1139 del 03/02/2023; le modalità gestionali del sistema di laminazione sono definite agli articoli 3 e 5 dello schema di convenzione; la direzione lavori rilascerà apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione a conclusione delle opere di urbanizzazione.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
6.1 - 6.2	20/09/2022	9873	SORGEAQUA - SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Parere di competenza – Nulla Osta tecnico

[...]

Pertanto si conferma il nulla-osta alla realizzazione delle reti in oggetto nel rispetto delle prescrizioni riportate negli elaborati progettuali/grafici consegnatici e di quelle tecniche già trasmesse.

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del nulla osta e si recepiscono le osservazioni riportate nel parere del 02/12/2022, che saranno specificate negli elaborati grafici del progetto delle opere di urbanizzazione primarie e in corso di realizzazione, così come riportate nelle NTA del piano integrate con prot. n.8694 del 31/08/2023 art. 2.1.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza

7	02/08/2021	7791	Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
---	------------	------	---

Parere ai sensi della D.G.R. n. 201 del 22/02/2016 Con

[...]

Si evidenzia che non sono in previsione interventi sulle dotazioni del S.I.I. ammissibili a tariffa, né si rileva l'incidenza delle previsioni urbanistiche sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano e che perciò la Scrivente Agenzia ritiene sufficienti le indicazioni espresse dal Soggetto Gestore.

Si ricorda che dovranno essere rispettate tutte le indicazioni/prescrizioni indicate dal Gestore del S.I.I. e si sottolinea che tutti gli interventi indicati dal Gestore del S.I.I., verranno eseguiti o dal Lottizzante, sulla base di specifiche tecniche fornite da Sogea, o dal Gestore con addebito dei costi al Lottizzante.

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto delle osservazioni riportate.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
8	08/02/2021	2318	AS RETIGAS S.r.l.

Punti di consegna rete gas naturale

A seguito della richiesta di parere pervenuta il 10 febbraio 2021, si comunica che il comparto in oggetto potrà essere alimentato dalla condotta in acciaio esercita in 7ª specie esistente in via D'Acquisto ed il progetto dovrà prevedere:

- Una nuova rete di 7° specie posta in sede stradale pubblica, costituita da tubazioni DN 125 in acciaio UNI EN ISO 3183 rivestite esternamente con polietilene corrispondente alla norma UNI 9099;
- Il collegamento in anello con la rete esistente posta in fregio al lato nord della Strada Provinciale Via Maestra
- L'ottenimento dei necessari atti autorizzativi di Enti e Ditte interessate dalla posa della nuova condotta a servizio del comparto.

Per la richiesta di nulla osta tecnico facente parte del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione, si prega di contattare preventivamente i tecnici aziendali al fine di definire i necessari elaborati.

CONTRODEDUZIONI

Si accolgono le osservazioni riportate, con integrazione prot. n.1139 del 03/02/2023 il Soggetto Attuatore ha riportato le specifiche richieste e si impegna ad ottenere gli atti richiesti necessari alla presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
9	18/03/2021	2771	COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

formulazione del parere :

All'unanimità si esprime Parere favorevole. Si suggerisce quanto segue:

- Ruotare le falde della monofamiliare di 90°, in modo tale da avere un orientamento analogo tra tutti i fabbricati e anche di sfruttare tutte le falde rivolte a sud per eventuali pannelli termici o fotovoltaici in copertura;
- Invertire il posizionamento del marciapiede con quello della pista ciclabile, quindi, collocarlo sul lato dei fabbricati, anziché sul lato della strada, per evitare che i pedoni vengano investiti dai ciclisti;
- Per quanto riguarda gli spazi verdi aperti, si suggerisce l'integrazione dei almeno 8-10 specie fra piante arbustive ed arboree al fine di favorire la biodiversità nell'area. Tra le tipologie di alberature si suggerisce la scelta di una pianta a chioma compatta ed a foglie larghe (*Tilia platyphyllos*), pianta che garantisca, in particolare nelle aree destinate a parcheggio, ampie zone d'ombra.

L'Ing. Arch. Pier Giorgio Lelli suggerisce (parere non condiviso dagli altri componenti della CQAP) di valutare la possibilità di meglio integrare con il contesto edilizio rurale circostante le tipologie abitative bifamiliari, uniformando l'intera copertura a quella a falde delle tipologie monofamiliare e invertire tra loro autorimessa e cucina per liberare visivamente il fronte principale e rendere fruibile il cortile tramite accesso diretto dal soggiorno. Inoltre, i lampioni su pali andranno alternati sui due lati della strada per garantire l'uniformità dell'illuminazione e i lampioni a braccio per l'illuminazione dei percorsi pedonali/ciclabili andranno distribuiti su entrambi i lati della strada per evitare zone buie.

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto dei suggerimenti riportati, in particolare si rimanda all'elaborato grafico "P. 11 planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti" per quanto riguarda l'indicazione delle specie arboree e arbustive. Per quanto riguarda il posizionamento della pista ciclabile e del percorso pedonale, non è stato mutato per poter privilegiare la vicinanza del percorso pedonale ai posti auto individuati lungo la nuova viabilità.

Osservazione			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
10	26/04/2021	4044	COMMISSIONE URBANISTICA

formulazione del parere :

[...]

Esaminato il suddetto ordine del giorno, la commissione esprime:

parere favorevole a maggioranza

con le seguenti proposte migliorative:

1. valutare lo spostamento della pista ciclabile verso Ravarino (lato Est) in autonomia con il percorso delle auto e contestualmente il verde, in modo da accompagnare la ciclabile;
2. valutare il distanziamento del lotto 2 dal 3 per creare un passaggio, nell'ipotesi in cui si sposti la cilabile.
3. valutare l'introduzione di un percorso pedonale rialzato in entrata al comparto, sia dalla SP1 che da via Canaletto;

4. valutare lo spostamento dei parcheggi di pertinenza dalla zona antistante i garage dei singoli immobili;
5. valutare l'adozione di finiture (a titolo esemplificativo: pergolati, recinzioni, ...) comuni a tutti gli immobili;
6. valutare, per motivi di maggior sicurezza, l'arretramento dell'uscita della ciclabile su via Maestra.

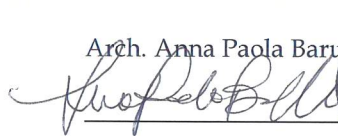
CONTRODEDUZIONI

Relativamente al posizionamento della pista ciclabile e in merito all'arretramento dell'uscita della pista ciclabile su via Maestra, si è valutato di mantenere la soluzione progettuale originaria; per quanto riguarda l'osservazione sulle finiture dei singoli edifici, si è specificato che sarà cura del Soggetto Attuatore in sede di presentazione del Permesso di Costruire degli edifici proporre tipologie di materiale e finiture omogenee tra loro.

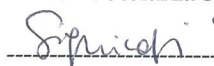
Si rileva dunque, alla luce dei pareri acquisiti, che non sono emersi elementi ostativi all'approvazione del piano attuativo in oggetto e pertanto si propone la sua approvazione alla competente Giunta Comunale.

GLI ISTRUTTORI TECNICI

Arch. Anna Paola Baruffaldi



Geom. Stefania Sighinolfi



IL RESPONSABILE

(originale firmato digitalmente)
