

**a) ACCORDO OPERATIVO PREDISPOSTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 (COMMI 4, 5) E 38 DELLA L.R. N.24/2017 E SMI - AMBITI ANS\_C2.4 – DN\_8 – PARTE SUD / ANUSCA SRL / ANUSCA FORM SRL / COLLINA SRL**

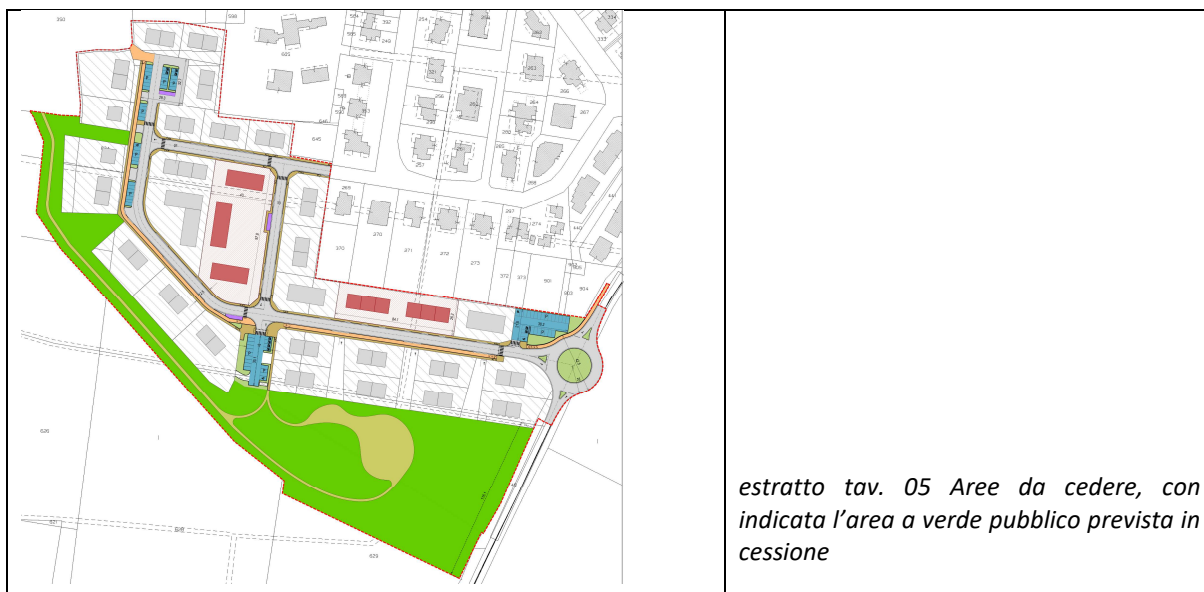
**DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLA COMUNICAZIONE PROT.N.0011417/2022**

**RICHIESTA:**

1. si richiede l'attuazione della dotazione D\_N8 in conformità alla scheda Vip e alle proposte depositate ai sensi art.4 L.r.n.24/17 al fine di ottenere una fascia di mitigazione continua verso la collina; la scheda Vip prevede come obiettivo fondamentale della dotazione D\_N8 quello di creare un ambito a parco urbano sovrastante la lottizzazione Collina e Collina 2 prevista dal PSC precisando inoltre che il verde pubblico computato nello standard non potrà ricomprendere le aree oggetto di perequazione che hanno prodotto capacità edificatorie

**RISPOSTA:**

Si provvede ad **includere nel comparto oggetto di AO la fascia di area** (distinta catastalmente dal F.93 M. 616 parte, 633 parte, 608 parte, 628 parte, 644 parte), **inclusa nell'ambito DN.8**, come indicato nell'immagine a seguire; si provvede altresì a modificare ed allineare in tale modo anche gli altri elaborati, costitutivi dell'AO.



**PARAMETRI SOLUZIONE PROGETTUALE:**

| PROPONENTE    | VP DOVUTO (ANS_C2.4) (mq) | VP PROGETTO (ANS_C2.4) (mq) | VERDE DI CESSIONE DOVUTO DN_8 (mq) | VERDE DI CESSIONE DN_8 PROGETTO (mq) |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| ANUSCA        |                           | 7.712                       | 6.300                              | 6.300                                |
| COLLINA       |                           | 1.012                       | 2.938                              | 6.366                                |
| <b>totale</b> | 5.699                     | <b>8.724</b>                | 9.238                              | <b>12.666</b>                        |

SU = 7.123 mq

**VP = 21.390 mq (8.724 + 12.666)**

**RICHIESTA:**

2. la capacità edificatoria EXTRA CEA del Comune è mq 133 e non 130 mentre quella privata è di mq 336 e non 339 mq; occorre quindi aggiornare gli elaborati prodotti riportanti il dato errato

**RISPOSTA:**

Rispetto alla soluzione presentata al 31/12/2021 sono state apportate alcune modifiche al bilancio generale, per effetto del mancato inserimento dell'area di proprietà Magistretti che avrebbe generato 39 mq di SU.

A seguire si presenta la tabella con indicato il bilancio aggiornato della capacità edificatoria del Comparto oggetto dell'AO.

|                              | ANUSCA (mq)     | COLLINA (mq)    | totali (mq) | totali (mq)     |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|
| <b>CEA</b>                   | <b>2.792,30</b> | <b>3.865,00</b> | 6.657,30    | <b>6.657,30</b> |
| <b>CEC</b>                   | 740,08*         | 1.159,50        | 1.899,58**  | <b>1.714,58</b> |
| <b>CEP</b>                   | <b>2.052,23</b> | <b>2.705,50</b> | 4.757,73    | <b>4.757,73</b> |
| CEP libera                   | 1.493,77        | 1.932,50        | 3.426,27    | 3.426,27        |
| CEP ERS                      | 558,46          | 773,00          | 1.331,46    | 1.331,46        |
| <b>DN_8**</b>                | <b>126,00</b>   | <b>59,00</b>    | 185,00      | <b>185,00**</b> |
| <b>totale CEA</b>            |                 |                 | 6.842,30    | <b>6.657,30</b> |
| <b>extraCEA</b>              |                 |                 |             | 466,00          |
| di cui CEC                   | 49,00           | 81,00           |             | 130,00          |
| di cui CEP                   | <b>146,00</b>   | <b>189,00</b>   |             | 336,00          |
| <b>totale CEA + extraCEA</b> | <b>2.324,23</b> | <b>2.953,50</b> |             | <b>7.123,30</b> |

\* L'amministrazione riconosce alla "Proprietà Cillario" 740,0 mq di CEC localizzati nei lotti n. 27 e 28 (tavola n. 04 Planimetria di progetto.), in attuazione dell'accordo n. .... del .....

\*\* In attuazione delle previsioni del vigente PSC e di quanto già espresso in sede di istruttoria ex art.4, LR24/17 (...), a titolo di compensazione per la cessione di una quota dell'area in ambito DN\_8 di superficie pari a 9.238 mq, l'Amministrazione riconosce ai soggetti attuatori Privati Anusca Form e Collina srl la capacità edificatoria (CEP) di 185 mq; tali diritti edificatori sono ricavati dal Comune di Castel San Pietro Terme dalla quota di CEC già presente all'interno del comparto (CEC = 1.899,58 - 185 = 1.714,58).

**RICHIESTA:**

3. dimostrazione della potenzialità del lotto del Comune con ipotesi progettuale della suddivisione dello stesso e dei relativi edifici ipotizzati al fine di definirne la fattibilità;

**RISPOSTA:**

Si provvede ad integrare la proposta progettuale (tav.04) con l'indicazione dell'assetto nel sub-ambito CEC.

Si segnala che ai fini dell'ottimizzazione degli assetti nell'area centrale di forma triangolare (anche in risposta alla richiesta n.11 in cui si chiede di mantenere la quota di superficie permeabile pari al 20% della ST), il sub-ambito CEC e il sub ambito adiacente su cui è ipotizzato l'insediamento della quota ERS sono stati oggetto di una riconfigurazione complessiva che ha portata alla **nuova soluzione progettuale**, come indicato nell'immagine a seguire.



estratto

Soluzione progettuale presentata  
il 31-12-2021



estratto

**Nuova soluzione progettuale**

#### **RICHIESTA:**

4. *l'elaborato delle aree da cedere – tavola 5 – dovrà riportare le superfici delle singole porzioni oggetto di cessione (parcheggi e verde pubblico) suddividendo il verde computato nello standard, il verde privato previsto a sud dalla scheda vip e la D\_N8, precisando fin d'ora che il verde pubblico computato nello standard non potrà ricomprendere le aree oggetto di perequazione che hanno prodotto capacità edificatoria;*

#### **RISPOSTA:**

Si provvede a integrare la tavola n.05 come richiesto.

**RICHIESTA:**

*5. in merito alla laminazione dovranno essere predisposti elaborati esplicativi in merito alla sistemazione ed all'integrazione delle vasche all'intero del parco*

**RISPOSTA:**

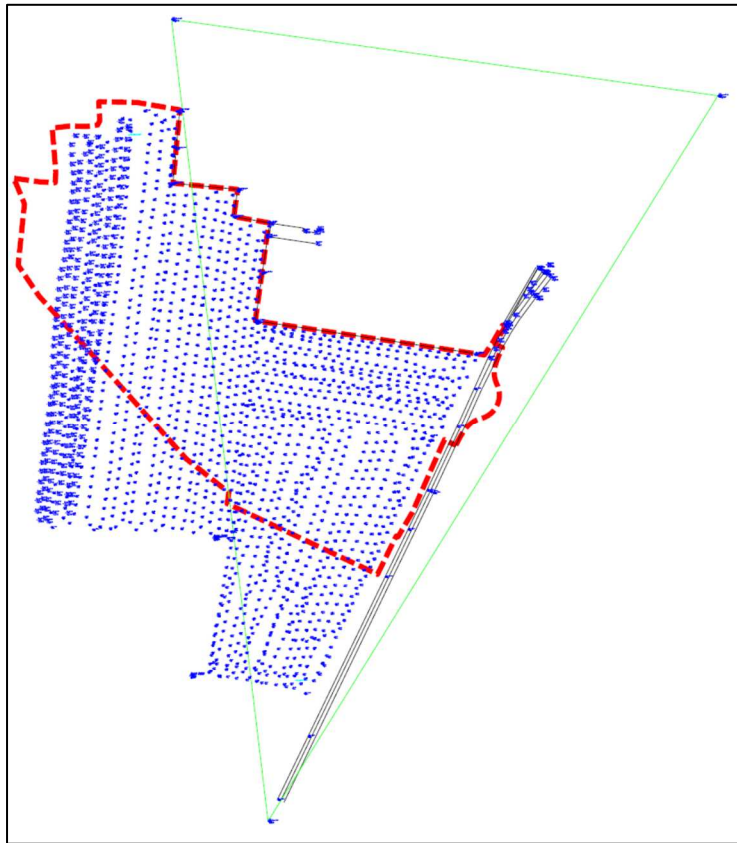
Si provvede a integrare la relazione idraulica (RPRA - RELAZIONE IDRAULICA E PREVISIONE RISCHIO ALLUVIONE\_ago2022) come richiesto.

**RICHIESTA:**

*6. planimetria di progetto con indicazione delle quote altimetriche riferite ad un caposaldo fisso e coerente con l'elaborato di rilievo anche in considerazione del fatto che la viabilità di progetto si innesta nella viabilità esistente adiacente*

**RISPOSTA:**

Il rilievo eseguito fa riferimento a 3 capisaldi (triangolo trigonometrico), e le quote sono da riferirsi allo zero individuato. Si veda in proposito l'immagine seguente relativa al rilievo:



**RICHIESTA:**

*7. la planimetria di progetto dovrà inoltre indicare:*

- a) l'ingombro massimo dell'edificabilità dei lotti in conformità alle distanze prescritte*
- b) la fascia di rispetto stradale della Strada Provinciale Viara*
- c) dimostrazione del rispetto di quanto previsto ai sensi L.n.13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche*

**RISPOSTA:**

- a) Si predispono un elaborato (04c – Sagome di massimo ingombro) per rappresentare quanto richiesto;
- b) la fascia di rispetto viene introdotta negli elaborati 04a e 04b come richiesto;
- c) Relativamente alla dimostrazione del rispetto di quanto previsto ai sensi L.n.13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche, viene integrato il documento di Valsat con il seguente capitolo.

#### **ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'OSSERVANZA DELLA LEGGE 13/1989**

*Nel presente progetto sono previsti tutti gli interventi necessari all'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità alla legge n°13/1989, e che di seguito vengono riportati:*

- *I percorsi in piano avranno dislivelli esterni contenuti (circa 1%)*
- *Sono presenti n°2 parcheggi per disabili di dimensioni pari a m. 3,50 x 5,00 (entrambi su pubblica via), ottemperando il D.M. 236 / 89 al punto 8.2.3. (01 parcheggi disabili ogni 50 o frazione di 50)*
- *Gli ingressi all'area verde pubblica, così come quello all'area privata occupata dagli edifici privati, saranno facilmente raggiungibili dagli stalli dedicati ai portatori di handycap mediante percorso opportunamente segnalato, e realizzato con pavimentazione antisdrucciolevole idonea*
- *I dislivelli necessari sono realizzati mediante rampe di pendenza all'8%*

#### **RICHIESTA:**

##### **8. chiarimenti**

- *documentazione fotografica;*
- *DUC complessivo dell'intero ambito ANS\_C2.4 e D\_N8*
- *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
- *VALSAT - Sintesi non tecnica;*

#### **RISPOSTA:**

Si segnala che la documentazione fotografica è già presente negli elaborati trasmessi così come la sintesi non tecnica (capitolo finale del Rapporto Ambientale ai fini della Valsat/VAS); si provvede tuttavia a redigere un elaborato a parte contenente la sola SNT.

Si provvedi altresì a integrare gli elaborati con il Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e con il **DUC complessivo dell'intero ambito ANS\_C2.4 e D\_N8** (il DUC è inserito come allegato della relazione illustrativa).

#### **RICHIESTA:**

**9. Elaborato/relazione di analisi di fattibilità delle previsioni progettuali relativamente al rispetto dei vincoli presenti nell'ambito:**

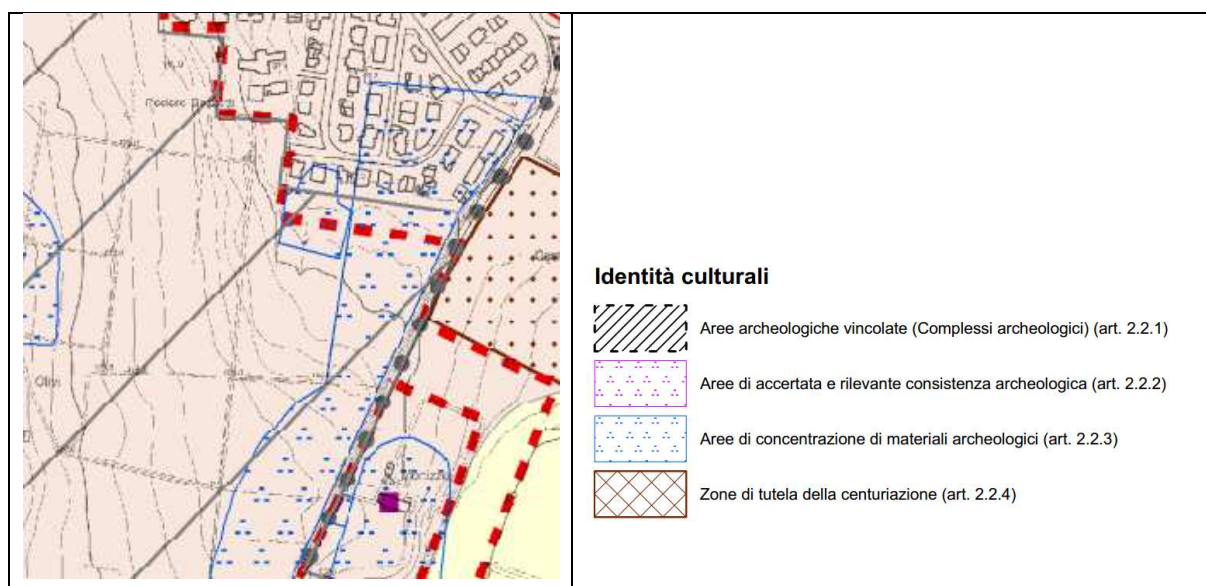
- *aree di concentrazione di materiali archeologici (psc art. 2.2.3)*
- *fascia di rispetto stradale (psc art. 4.1.3)*
- *potenzialita' archeologica livello 2 (psc art. 2.2.6)*
- *crinale non insediato (psc art. 2.1.1) tutela a margine*

- *ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (psc art. 3.1.10)*
- *terrazzi alluvionali (psc art. 3.1.9)*
- *aree di ricarica indiretta della falda (tipo b) (psc art. 3.1.9)*
- *u.i.e. idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici*

#### RISPOSTA:

Si provvede alla redazione di un elaborato aggiuntivo (**allegato A della Relazione illustrativa**), in cui sono relazionati i seguenti vincoli.

- *aree di concentrazione di materiali archeologici (psc art. 2.2.3)*
- *potenzialita' archeologica livello 2 (psc art. 2.2.6)*



Dalla tavola 2 del PSC si evince che il comparto oggetti di AO rientra nell'**area a potenzialità archeologica di livello 2**, per la quale lo stesso PSC stabilisce la seguente disciplina:

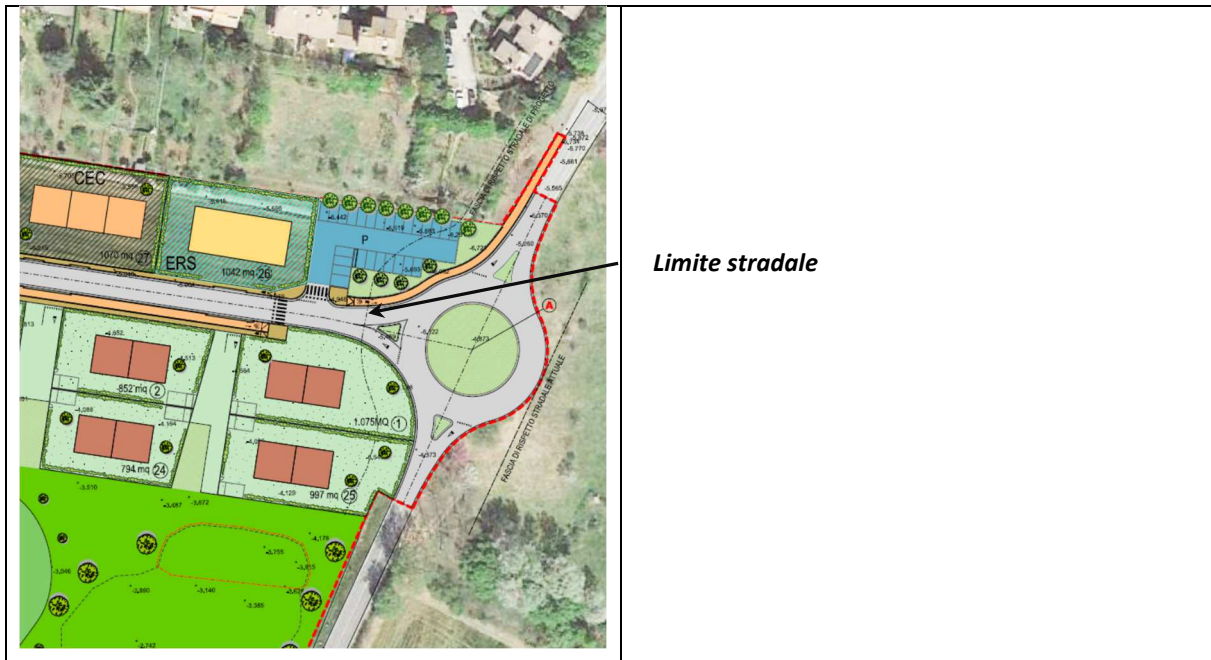
*2. Potenzialità archeologica livello 2: ogni trasformazione fisica che richieda scavi con profondità superiori a 50 cm nonché eventuali grandi movimentazioni di terra quali modifiche negli assetti dei suoli agricoli con superfici superiori a 5.000 mq, è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, in accordo con la Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, a cura e spese del soggetto intervenente, prima del rilascio del titolo edilizio.*

Pertanto, prima del rilascio del titolo edilizio, verranno effettuati sondaggi preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica, come richiesto.

- *fascia di rispetto stradale (psc art. 4.1.3)*

Dall'area comprese nella fascia di rispetto stradale (misurata dal ciglio della strada per un'ampiezza pari a 10 metri per lato) sono escluse le nuove abitazioni.

A seguire si riporta un estratto del progetto urbano (planimetria, tav.4) su base ortofoto, con indicata in tratteggio nero l'area compresa all'interno del rispetto stradale (10).



- *crinale non insediato (psc art. 2.1.1) tutela a margine*

Non si segnalano interferenze rispetto alla soluzione progettuale presentata

**Estratto PSC con indicato il comparto oggetto di AO**

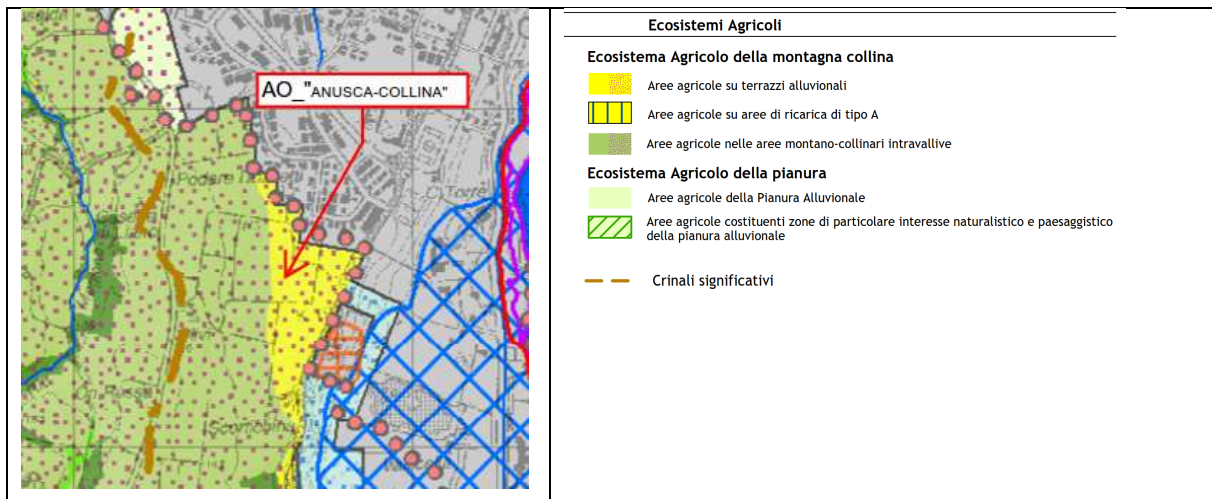
**B.1 - Tav 2 - PSC**  
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

|  |  |
|--|--|
|  | Sistema collinare                                |
|  | Aree di concentrazione di materiali archeologici |
|  | Potenzialità archeologica livello 2              |
|  | Viabilità storica principale                     |

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | Sistema forestale e boschivo |
|  | Crinali non insediati        |

**Estratto PTM con indicato il comparto oggetto di AO**



- **ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (psc art. 3.1.10)**

Tale aspetto è trattato compiutamente nella **RELAZIONE IDRAULICA E PREVISIONE RISCHIO ALLUVIONE, Capitolo 4 Invasi ad uso laminazione**, alla quale si rimanda per approfondimenti.

- **terrazzi alluvionali (psc art. 3.1.9)**

I parametri richiesti dal vigente PSC sono soddisfatti

|   |   |
|---|---|
| <p><b>(estratto PSC)</b></p> <p>Permeabilità. Per le aree di ricarica indiretta della falda, 35 % della St- Una quota non superiore al 10% della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi. Per le aree a terrazzi alluvionali 45% della St, con la possibilità di prevedere una quota non superiore al 10% della Su permeabile (4,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi</p> | <p><b>condizione rispettata</b></p> <p>Superficie territoriale inclusa nell'area di terrazzo alluvionale: 24.120 mq</p> <p>Superficie permeabile <b>richiesta: 10.854 mq (45% ST)</b></p> <p><b>Superficie permeabile proposta: 13.907 mq</b></p> <p>Superficie permeabile complessiva intera comparto:<br/>         Superficie permeabili richiesta: 29.668 mq<br/>         Superficie permeabili di progetto: 34.958 mq</p> |
|   | <p>Estratto Planimetria del verde (tav. 08) con indicato con l'area inclusa nell'area di terrazzo alluvionale (perimetro viola).</p> <p>La superficie permeabile di 13.907 mq si riferisce alla sola area verde a sud della linea blu tratteggiata (prevista in cessione all'Amministrazione).</p>  |



- **aree di ricarica indiretta della falda (tipo b) (psc art. 3.1.9)**

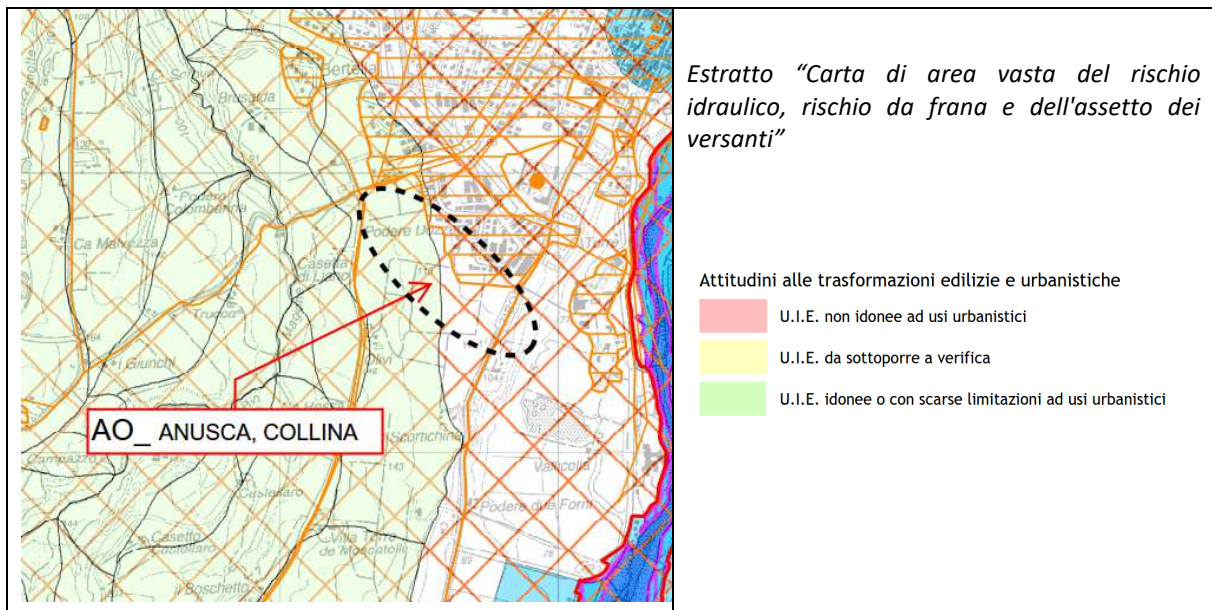
I parametri richiesti dal vigente PTM sono soddisfatti (VEDI PUNTO PRECEDENTE: TERRAZZI ALLUVIONALI)

|   |  |
|---|--|
| <p>3. (P) All'interno delle "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" di tipo B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività agrozootecniche (spandimento di effluenti, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal PTA (v.) (capp. 2 e 3 del Tit. III);</li> <li>• non è consentita l'interruzione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;</li> <li>• non è consentita la realizzazione di discariche di rifiuti pericolosi;</li> <li>• l'esercizio di attività estrattive (per le quali la convenzione non è stata approvata prima del 21/12/2005) può avvenire solo nel rispetto delle specifiche condizioni:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione dei progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività; nella formazione dei detti progetti dovrà essere valutato il potenziale utilizzo delle ex cave come bacini di accumulo della risorsa idrica;</li> <li>- non sono ammessi tombamenti di invasi di cava, con terreni eccedenti le concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla colonna A tab. 1 All. 5 Tit. 5 Parte IV D.Lgs 152/06;</li> </ul> </li> </ul> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) pari almeno al 20% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva (per le Apea cfr. art. 4.8 punto 6) e commerciale, e pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.).</li> </ul> </div> | <p><i>Estratto art. 5.3, allegato A, PTM</i></p> |
|---|--|

- **u.i.e. idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici**

Non si segnalato criticità.

Il comparto rientra (in parte) nelle UIE idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici.



## **RICHIESTA:**

### **10. La Relazione Illustrativa dovrà essere aggiornata con le seguenti considerazioni:**

- *-allineamento con gli elaborati modificati a seguito delle precedenti richieste;*
- *come già indicato la dotazione D\_N8 che produce capacità edificatoria non può essere occupata né da dotazioni, né da opere di urbanizzazione; in tal senso si evidenzia che sono stati computati nei mq 9.238 di aree verdi perequate con capacità edificatorie anche mq 1.500 occupati dalla rotatoria sulla Via Viara;*
- *-la verifica delle superfici permeabili, che dovrà essere riportata anche in un elaborato grafico con indicazione delle singole aree verdi e dei parcheggi previsti come drenanti, dovrà prevedere una superficie permeabile minima del 20% della Sf di ogni singolo lotto come previsto dall'art. 3.5.2 del RUE tomo III; si prescrive di riallineare tale valore anche per i lotti in cui è collocata la CEC attualmente previsti con una permeabilità pari al 40%;*
- *a seguito della modifica di cui al punto precedente dovrà essere messa in coerenza e verificata la superficie permeabile complessiva di cui all'art.2.2.3;*

## **RISPOSTA:**

Si provvede a integrare gli elaborati con quanto richiesto.

La verifica delle superfici permeabili è riportata nella nuova **tavola 11** del progetto urbano.

## **RICHIESTA:**

### **11. Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere aggiornate con le seguenti considerazioni:**

- a. indicazione delle quantità massime di superficie accessoria ammissibile in conformità a quanto previsto dal Rue vigente tomo III art.3.1.2*
- b. indicazione delle Definizioni tecniche uniformi a cui fare riferimento in sede progettuale*
- c. allineamento con gli elaborati modificati a seguito delle precedenti richieste*
- d. l'art. 12 dovrà prevedere una superficie permeabile minima del 20% della Sf di ogni singolo lotto come previsto dall'art. 3.5.2 del RUE tomo III; si prescrive di riallineare tale valore anche per i lotti in cui è collocata la CEC attualmente previsti con una permeabilità pari al 40%*
- e. dovrà essere prevista la quota di impostazione del piano terra degli edifici riferita ai caposaldi indicati nelle planimetrie*
- f. indicazione corretta della modalità di attuazione (non titolo edilizio ma come "intervento diretto")*
- g. gli elaborati costituenti il procedimento, indicati nell'art. 3, dovranno essere completi di tutti i documenti dell'accordo; ai medesimi documenti è necessario fare esplicito riferimento al fine di imporre l'ottemperanza ad eventuali prescrizioni in essi contenuti*
- h. relativamente all'art. 4 comma 3 si ritiene non congrua la prescrizione a carico dei soggetti attuatori del monitoraggio dello stato di attuazione; si propone pertanto lo stralcio di tale comma*
- i. occorre rivedere quanto previsto all'art.5 relativamente alle modifiche che costituiscono variante al PUA secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed in accordo con l'Amministrazione Comunale*
- j. l'eventuale previsione di fusione o frazionamento dei lotti, nonché lo spostamento di superfici destinate ad ERS o EXTRA CEA tra un lotto ed un altro potranno essere ammissibili previa determina dirigenziale dell'Amministrazione Comunale*
- k. per quanto riguarda le distanze occorre che le stesse siano conformi a quanto disposto dal RUE tomo III art. 3.1.4 e 3.1.5 e della NTA di PSC art. 4.1.3*

- l. *in alcuni articoli la normativa fa riferimento a “stralci funzionali” occorre definire compiutamente e graficamente tali stralci e dimostrare la sostenibilità degli stessi precisando che, se attuati in momenti diversi, ogni stralcio dovrà essere autonomo per quanto concerne tutte le prescrizioni normative ed urbanistiche (ERS, CEC, Superficie fondiaria da cedere, Verde Pubblico e Parcheggi Pubblici, ...)*
- m. *le NTA dovranno contenere un riferimento al RUE vigente per quanto non eventualmente esplicitamente normato*
- n. *indicazione in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione del rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM) e la previsione di installazione di colonnine di ricarica elettrica secondo quanto previsto dalla normativa di settore in materia.*

**RISPOSTA:**

- a) articolo aggiornato come richiesto;
- b) art. 10 aggiornato come indicato;
- c) Le Norme sono state allineate con gli elaborati
- d) Al fine di mantenere l'omogeneità richiesta si rettifica l'indice di permeabilità nei lotti portandolo al 30% della Superficie fondiaria;
- e) La definizione aprioristica di una quota di imposta dei Piani Terra di ogni lotto è alquanto difficile, poiché molto dipenderà anche dalla tipologia edilizia scelta e dalle altre variabili in gioco, come ad esempio la possibile fusione dei lotti e la scelta, da effettuarsi in sede di progettazione definitiva, di realizzare o meno i piani interrati. Questo margine di libertà va mantenuto soprattutto in considerazione dell'andamento orografico dell'area di intervento. La quota del piano di imposta dei fabbricati sarà pertanto il risultato di una serie di considerazioni che dovranno riguardare, tra gli altri aspetti, la pendenza del terreno, il progetto relativo allo scolo delle acque meteoriche, la specifica posizione del fabbricato nell'area di pertinenza.
- f) Corretto l'art. 1 come richiesto;
- g) Completare l'art. 3 con l'elenco elaborati completo
- h) Stralciato il comma 3 dell'art. 4;
- i) La norma (art. 5) stabilisce quali sono i caratteri prescrittivi dell'Accordo, rispetto ai quali qualunque modifica costituisce necessità di procedere a variante; vengono poi elencati a titolo di esempio alcuni elementi orientativi, che costituiscono indirizzi alla progettazione. Rispetto a quanto proposto si richiede una condivisione con l'AC, ovvero la segnalazione delle criticità da risolvere.
- j) Integrato l'art. 8 con le indicazioni richieste.
- k) Corretto ed integrato l'art. 11, benchè siano state mantenute alcune deroghe. Lo stesso RUE ammette deroghe in sede di PUA e, per analogia, si ritiene che le possa contenere anche l'AO.
- l) Corretto l'art. 15 come indicato, l'Accordo Operativo non si attua per stralci attuativi;
- m) Il riscontro richiesto è già contenuto nell'art. 13
- n) Aggiunto richiamo di quanto richiesto all'art. 16