



Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

N°. 49 del 05/12/2011

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX BUGATTI" IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE - PRESA D'ATTO DEL PARERE RESO DALLA PROVINCIA AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 - PRESA D'ATTO DELLA APPROVAZIONE DEGLI ESITI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DA PARTE DELLA PROVINCIA DI MODENA.

L'anno 2011 il giorno 05 del mese di dicembre alle ore 20:30 , nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di apposita convocazione, si è riunito il Consiglio comunale in sessione Straordinaria, seduta Pubblica e Convocata dal presidente.

Presiede la seduta il Sig., Stefania Zanni

Posto in discussione l'argomento in oggetto, risultano presenti n. 15 consiglieri comunali ed il Presidente, come risulta nel seguente prospetto:

N.O.	COGNOME E NOME	PRES.
1	ZANNI STEFANIA	P
2	GUERZONI PAOLA	P
3	LINDA LEONI	P
6	BRAVAGLIERI FABIO	P
7	CAMELLINI MATTEO	P
9	GASPARINI VANNI	P
10	GOLDONI ALICE	P
4	NASCIMBENI RICCARDO	P
8	FERRI SILVIA	P

N.O.	COGNOME E NOME	PRES.
11	RIGHI MARCELLO	P
12	CAMMARATA ALFONSO	P
13	PIETRI DAMIANO	P
14	ROSSELLI RODOLFO	P
15	ROSSI FILIPPO	P
16	UBERTI WILLY	A
17	GOLDONI LORIS	P

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 17

Presenti con diritto di voto n°. 16

Partecipa il Segretario Dottoressa Vienna Marcella Rocchi, incaricato della redazione del verbale.

Udita la relazione illustrativa del Sindaco e gli interventi dei consiglieri per i quali si fa integrale rinvio alla registrazione in atti, depositata all'Ufficio Segreteria e consultabile sul sito del Comune di Campogalliano nell'apposita sezione dedicata;

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la delibera consiliare n. 87 del 30.12.2010, immediatamente eseguibile, ad oggetto: "Bilancio di previsione 2011 – relazione previsionale e programmatica 2011/2013 – bilancio pluriennale 2011/2013 – programma triennale 2011/2013 ed elenco annuale lavori pubblici 2011. Approvazione";

Vista la delibera di giunta comunale n. 1 del 18.01.2011 "Approvazione del piano esecutivo di gestione 2011", immediatamente eseguibile, nella quale viene autorizzata la gestione del POG 2011 ai responsabili dei servizi dell'ente;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento di contabilità comunale;

Visto che:

- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area ex Bugatti", con valenza di Variante Specifica n. 8 al Piano Regolatore Generale, è stato adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 79 del 16.12.2010, e successivamente depositato a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune dal 28.02.2011 al 30.03.2011.

- Del deposito è stato dato pubblico avviso mediante affissione all'Albo pretorio (Registrazione di albo pretorio n. 056 del 2011: "AVVISO DI DEPOSITO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA N. 8 AL PIANO REGOLATORE GENERALE E P.P. INIZIATIVA PRIVATA AREA "EX BUGATTI") in data 28.02.2011, e mediante avviso pubblicato sulla stampa locale (Gazzetta di Modena) in data 28.02.2011.

- La documentazione di Piano è corredata, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., dal Rapporto Ambientale, elaborato a fini della Valutazione Ambientale Strategica. Quest'ultimo è stato pubblicato all'Albo Pretorio, come richiesto dalla norma, anche dalla Amministrazione Provinciale in qualità di Autorità competente, dal 11/03/2011 al 10/05/2011 (prot.23819 del 11/03/2011).

- In merito alla procedura di screening comunale, si è data applicazione all'art.10 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., per cui del deposito è stato dato pubblico avviso mediante affissione all'Albo pretorio (Registrazione di albo pretorio n. 199 del 2011) in data 08.06.2011 (PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE VIGENTE AREA EX BUGATTI. AVVISO DI DEPOSITO E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA (SCREENING), RICONDOTTA ALL'INTERNO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, IN RELAZIONE ALLA PREVISIONE DI COSTRUZIONE DI CENTRI COMMERCIALI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998, N. 114 "RIFORMA DELLA DISCIPLINA RELATIVA AL SETTORE DEL COMMERCIO, A NORMA DELL'ARTICOLO 4, COMMA 4, DELLA LEGGE 15 MARZO 1997, N. 59" DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEL PUNTO 7 LETT. B) DELL'ALLEGATO IV ALLA PARTE II DEL D.LGS. 152/2006 E DEL PUNTO B.3.7 DELLA L.R. 9/1999 E S.M.I.)

- E' stata inviata comunicazione ai comuni limitrofi in data 28.02.2011 prot. 1288.

- Contemporaneamente al deposito sono state trasmesse copie all'ARPA e all'AUSL territorialmente competenti per la formulazione del parere prescritto dalla legge regionale 19/82 sostituito dall'art. 18 della L.R. 26.4.90 n. 33. essendo il Piano costitutivo di variante Specifica al P.R.G. comunale - sono state trasmesse copie alla Provincia di Modena per la formulazione delle osservazioni ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 (ex art. 15 comma 5 L.R. 47/78 e s.m.i.)

- Nel periodo di pubblicazione degli atti la Giunta Comunale, sulla base di due osservazioni dell'Ufficio Tecnico, ha sollevato n. 2 osservazioni, con deliberazione n. 34 del 27/06/2011 e con deliberazione 38 del 25.07.2011;

- Gli elaborati modificati a seguito delle due osservazioni di cui sopra sono stati trasmessi dal proponente al protocollo comunale (prot. 4902 del 29.07.2011), e gli stessi sono stati trasmessi alla Provincia di Modena (prot. 4919 del 30.07.2011), ad ARPA (4921/2011) e a AUSL (4922/2011).

- In data 08.09.2011 prot. 5750 (arpa) e 13.09.2011 prot. 5829 (ausl) sono pervenuti i pareri resi dalle Aziende Sanitarie ai sensi dell'art. 19 comma 1 lett. h della L.R. 4.05.82 n. 19 sostituito dall'art. 18 della L.R. 26.4.90 n. 33.

- In data 07.10.2011 prot. 6455 è pervenuta la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 361/2011 con la quale si esprimono OSSERVAZIONI in merito al presente Piano, si rende PARERE ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 "NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO" e si APPROVANO gli esiti della VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA;

- Nel termine di sessanta giorni dall'avvenuto deposito e successivamente a tale termine non sono pervenute osservazioni di privati.

I pareri formulati dall'ARPA e dall'AUSL oltre alle osservazioni espresse dalla Provincia di Modena e dallo Sportello Unico Edilizia sono state valutate approfonditamente, apportando conseguenti adeguamenti alla variante pubblicata, secondo le relative controdeduzioni, che si riportano di seguito:

OSSERVAZIONE N. 1

Presentata da SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 27/06/2011

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
<p>PRESO ATTO che durante la fase di approfondimento dell'istruttoria tecnica da parte dello Sportello Unico Edilizia si sono rilevati alcuni errori materiali ed è venuta in evidenza l'omissione di diversi passaggi logici, necessari alla comprensione dell'oggetto di Variante e della relativa applicazione dei parametri urbanistici: in particolare, l'individuazione della superficie territoriale avviene in modo diverso negli elaborati di PRG rispetto a quelli di PP, spesso confondendo la superficie territoriale con quella fondiaria, non viene evidenziato il fatto che una parte della potenzialità edificatoria complessiva risulta già edificata in virtù di un precedente Piano Particolareggiato, per il quale peraltro era già avvenuta la cessione dello standard, e non viene di conseguenza evidenziata in modo immediatamente comprensibile la conformità urbanistica della presente variante, si propone una serie di modifiche a diversi elaborati facenti parte del progetto di Piano Particolareggiato e del fascicolo di Variante al Piano Regolatore Generale</p>	<p>Si accoglie, dando atto che le modifiche hanno portato alla revisione degli elaborati di Piano, che nella versione modificata pervenuta al protocollo comunale con prot. 4902 del 29.07.2011 è stata trasmessa alla Provincia di Modena con prot. 4919 del 30.07.2011.</p>	<p>Accolta</p>

OSSERVAZIONE N. 2

Presentata da SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 25/07/2011

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
<p>PRESO ATTO che durante la fase di approfondimento dell'istruttoria in merito agli aspetti relativi alle superfici a destinazione commerciale da parte dello Sportello Unico Edilizia si sono rilevati alcuni aspetti che necessitano di essere approfonditi e meglio evidenziati, in particolare in riferimento alla ST di intervento, che dovrà essere inferiore a 5 ha, oltre ad alcune limitazioni poste alla suddivisione delle superfici commerciali in strutture grandi, medie e di vicinato.</p> <p>La prescrizione del limite massimo di superficie complessiva delle medie strutture pari a 5000 mq, infatti, essendo l'insediamento già individuato dal Piano Provinciale degli Insediamenti Commerciali (POIC) come di interesse sovracomunale, non ha motivo di sussistere e complica senza motivo la gestione degli spazi commerciali all'interno dell'insediamento: se ne propone quindi la eliminazione.</p>	<p>Si accoglie, dando atto che le modifiche hanno portato alla revisione degli elaborati di Piano, che nella versione modificata pervenuta al protocollo comunale con prot. 4902 del 29.07.2011 è stata trasmessa alla Provincia di Modena con prot. 4919 del 30.07.2011.</p>	<p>Accolta</p>

PARERE ESPRESSO DALLA PROVINCIA DI MODENA (del. G.P. 361/2011 in data 07.10.2011 prot. 6455)

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
<p>1 Si invita l'Amministrazione Comunale a riconsiderare la destinazione prospettata per le aree a verde pubblico, l'opportunità della presa in carico dell'area di rispetto autostradale e ancor più la fruizione pubblica delle stesse, non sottovalutando i rischi potenziali ed il pubblico interesse.</p>	<p>Il verde ubicato all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada non è da intendersi destinato alla fruizione tipica degli spazi verdi di quartiere in dotazione alle zone residenziali. Nella generalità delle zone produttive le dotazioni di verde disposte dalle norme nazionali e regionali non sono infatti da intendersi destinate alla ricreazione e al gioco quanto alla qualificazione del paesaggio urbano degli insediamenti e alla mitigazione di relazioni o componenti problematici.</p> <p>Nel caso in questione i motivi di frequentazione del complesso dell'ex Bugatti da parte del pubblico non comprendono la ricerca di un parco pubblico, di cui peraltro Campogalliano è dotata in misura doppia rispetto agli standard regionali. Le superfici a verde hanno in questo caso una funzione esclusiva di qualificazione del</p>	<p>Non Accolta</p>

	<p>contesto e di mitigazione della presenza dell'autostrada. Le preoccupazioni espresse nel parere della Provincia in ordine alla sicurezza e salubrità per i fruitori di questo spazio verde possono quindi essere superate.</p> <p>Val la pena di osservare infine che l'esclusione delle fasce di rispetto dal computo delle dotazioni ai fini del calcolo degli standard disposto dall'articolo 46 della legge regionale 47/78 vale esclusivamente per la residenza, a dimostrazione della funzione profondamente diversa assegnata alle dotazioni di verde nelle zone produttive.</p>	
2	<p>In relazione alle norme del vigente POIC-PTCP ed alla Superficie Territoriale massima di 50.000mq dei comparti che prevedono funzioni commerciali, si sottolinea il superamento del limite della superficie territoriale dei 50.000 mq, limite dimensionale che il POIC, in base alla vigente normativa del Commercio, DCR 1253/99 modificata dalla DCR 653/05, stabilisce come soglia per la classificazione di "Poli funzionali".</p> <p>Al fine di evitare che l'area in oggetto si configuri un "polo funzionale", come definito dalla normativa di urbanistica commerciale richiamata, è necessario che la superficie territoriale destinata alla realizzazione degli insediamenti commerciali, paracommerciali, delle attività ricreative ed altri servizi <u>complementari</u> a quelli commerciali sia inferiore a 5 ettari.</p> <p>Il piano particolareggiato in oggetto prevede diverse destinazioni, in specifico riguarda usi diversi dal commercio, non a questo complementari - in particolare, la struttura ricettiva alberghiera e la struttura destinata a Piscina/Palestra, che verrà convenzionata o per la quale verrà comunque garantito un utilizzo pubblico, non possono essere considerate complementari ad un insediamento commerciale delle dimensioni di quello previsto (si veda, a supporto di quanto affermato, il parere fornito dalla Dott.ssa Paola Castellini, responsabile del Servizio Programmazione e Distribuzione Commerciale della Regione Emilia-Romagna in data 24.10.2011, agli atti del SUE del Comune).</p> <p>Di conseguenza, delimitando l'area oggetto di intervento per quanto riguarda gli insediamenti del commercio e complementari, si ottengono i seguenti elementi:</p> <p>superficie utile hotel – edificio 3 – mq. 4.619 superficie utile piscina – edificio 2 – mq. 5.349 Superficie totale di comparto usi NON COMMERCIALI mq. 9.968</p> <p>Applicando gli indici del vigente PRG si ottengono i seguenti valori:</p> <p>SU altri usi 9.968 mq SF relativa (If 0.6) = 16.613 ST relativa (SF = ST/1.6 ST=1.6SF) = 26.581 mq ST di comparto 74.134 mq. ST commercio 74.134-26.581=mq. 47.552<50.000</p> <p>Gli elaborati Fascicolo di Piano Regolatore Generale - Variante Specifica n. 8</p> <p>a) relazione illustrativa; d) verifica di assoggettabilità: vengono modificati come segue: a) relazione illustrativa; sostituire il 13° periodo – introdotto con la Osservazione n. 2 – come segue:</p> <p>Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. Volendo calcolare la ST relativa alla realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori:</p> <p>SU comm. 10.000 mq SF relativa (If 0.6) = 16.667 ST relativa (SF = ST/1.6 ST=1.6SF) = 26.667 mq (<50.000 mq)</p> <p>Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. Volendo calcolare la ST relativa alla</p>	Accolta

	<p>realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori: superficie utile hotel – edificio 3 – mq. 4.619 superficie utile piscina – edificio 2 – mq. 5.349 Superficie totale di comparto usi NON COMMERCIALI mq. 9.968 Applicando gli indici del vigente PRG si ottengono i seguenti valori: SU altri usi 9.968 mq SF relativa (If 0.6) = 16.613 ST relativa (SF = ST/1.6 ST=1.6SF) = 26.581 mq ST di comparto 74.134 mq. ST commercio 74.134-26.581=mq. 47.552<50.000</p> <p>d) verifica di assoggettabilità: sostituire il testo conformemente all'elaborato a)</p>		
3	<p>Sempre in relazione agli aspetti commerciali, nel planivolumetrico del Piano Particolareggiato non vengono indicate le superfici di Vendita, ma la Superficie Utile.</p>	<p>Ai fini del Planivolumetrico era indispensabile - per valutare la conformità urbanistica - l'indicazione della Superficie Utile, anche in considerazione che la Superficie di Vendita, come definita dall'art. 4 del D.Lgs 114/98, e integrata dalle DGR 334/02, 653/05 e 155/08, richiede un livello di definizione decisamente più approfondito rispetto all'attuale. Tuttavia, essendo la SU prevista dal nostro PRG misurata al lordo delle murature perimetrali, la superficie di vendita effettiva non potrà che essere inferiore. Si precisa che - in sede di definizione dell'Accordo Territoriale - gli elaborati allegati allo stesso scenderanno al livello di dettaglio richiesto.</p>	Accolta parzialmente
4	<p>Preventivamente al rilascio della autorizzazione commerciale dovrà essere stipulato l'Accordo Territoriale. Si rammenta che qualora l'approvazione dell'accordo territoriale dovesse comportare modifiche urbanistiche sostanziali al Piano attuativo, l'approvazione dello strumento avverrà con la procedura dell'art. 35 della LR 20/00</p>	<p>Si accoglie senza rilievi, prendendo atto di quanto segnalato.</p>	Accolta
5	<p>Si osserva che nei calcoli contenuti nelle due osservazioni, nella determinazione della superficie fondiaria non sono state sottratte alla Superficie Territoriale le superfici delle strade.</p>	<p>In merito a tale punto si segnala quanto segue: Effettivamente, la superficie occupata dalle strade, pari a mq. 3.310, non è stata sottratta dal calcolo della ST. Tuttavia, in applicazione della DGR n. 5266: "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" stabilisce - al punto 2 (superficie fondiaria) quanto segue: "Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento." risulterebbe possibile comprendere le superfici di parcheggio di cessione nella stessa ST: queste ultime, tuttavia, nel caso presente, sono state sottratte dal conteggio complessivo. Di conseguenza, essendo le superfici destinate alla viabilità pari a mq. 3.310 (vedi elaborato "Allegato 1 - regime delle aree), ipotizzando di comprendere una uguale superficie di parcheggio di cessione (la cui dimensione complessiva è pari a mq. 9061) nella superficie fondiaria, la stessa come considerata nel PP risulta comunque corretta nel rispetto della disciplina vigente.</p>	Accolta
6	<p>Per quanto riguarda la determinazione della quantità di urbanizzazioni riportata nella tav.G7 del Piano Particolareggiato, si rileva</p>	<p>In merito si sottolinea quanto segue: Si da' atto che per mero errore materiale le quantità indicate come "Magazzini, percorsi, servizi" all'interno</p>	Accolta

<p>dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante, e del P.P., che per tutte le destinazioni ammesse nel comparto, e' richiesta la cessione di 1 mq per ogni mq di Su, che non pare completamente rispettato.</p>	<p>della tavola G7 riportano uno standard errato, relativo ad una precedente ipotesi di destinazione d'uso non realizzata e non consentita dal PRG come adottato. Occorre quindi considerare le medesime superfici (mq. 7517) come destinazioni per le quali - come correttamente rileva l'osservazione della Provincia - sono da prevedere, ai sensi della disciplina di PRG e delle prescrizioni della L.R. 47/78 art. 46 - aree per urbanizzazione secondaria 100 mq/100 mq di superficie utile, di cui almeno il 40% destinati a parcheggio pubblico e i rimanenti a verde pubblico.</p> <p>Le valutazioni effettuate in merito alle dotazioni <u>reali</u> ricavate nel comparto, tuttavia, hanno portato a conclusioni ispirate fondamentalmente ad una lettura coordinata e funzionale della disciplina applicabile all'intervento nel suo complesso, piuttosto che alla semplice richiesta di realizzazione di una ulteriore dotazione di spazi pubblici per garantire il rispetto algebrico delle quantità di aree, pur garantendo il rispetto assoluto delle normative vigenti. Le considerazioni svolte si possono riassumere come segue:</p> <p>le aree di urbanizzazione (verde e parcheggio) progettate all'interno del presente Piano sono tutte aree pubbliche, nel senso della loro fruizione da parte della collettività e degli utenti/operatori ai quali i fabbricati sono destinati, al di là del titolo (proprietà pubblica o altro) che verrà definito con apposita convenzione: in questo senso, sull'area vengono realizzati complessivamente 1.305 posti auto, e 10.580 mq. di verde attrezzato.</p> <p>In merito alle aree verdi, tenendo in conto le considerazioni espresse più ampiamente nel primo punto della presente controdeduzione, si è quindi ritenuto che le superfici a verde previste dal progetto di PP fossero adeguate per adempiere la funzione esclusiva di qualificazione del contesto e di mitigazione della presenza dell'autostrada, a maggior ragione considerando che Campogalliano è dotata di spazi a verde in misura doppia rispetto agli standard regionali.</p> <p>Si è quindi ritenuto di non aumentare la quota di verde, e di elevare la percentuale minima di parcheggio richiesta dalla norma (<i>"almeno il 40% destinati a parcheggio pubblico"</i>) al 100% della dotazione.</p> <p>Quest'ultimo aspetto merita una riflessione sulla dotazione di spazi parcheggio prevista per un Piano Particolareggiato a vocazione polifunzionale, all'interno del quale convivono funzioni che determinano una fruizione degli spazi di sosta con modalità sostanzialmente differente ovvero sostanzialmente sovrapponibile: gli utenti della struttura alberghiera in minima parte utilizzeranno gli spazi sosta nelle stesse ore nelle quali lo faranno gli utenti delle attività commerciali, e viceversa una parte degli spazi di sosta conteggiati a servizio della ristorazione - essendo quest'ultima parallela all'attività commerciale - saranno utilizzati senza differenziazione precisa, di fatto determinando un sottoutilizzo delle dotazioni che - si ricorda - sono adeguate a ricoprire un fabbisogno determinato dalla funzione ristorativa pura.</p> <p>Alcuni altri aspetti meritano di essere considerati: nella realizzazione di insediamenti analoghi per destinazione al presente (in particolare, area commerciale Emmezeta/Conforama, attuata con PP approvato con atto del C.C. n. 61 del 30.5.1996) l'applicazione dell'indice di parcheggio/verde prescritto è sempre stata limitata alla superficie utile destinata a tale uso, in considerazione della necessità di realizzare - all'interno dei fabbricati - superfici accessorie e complementari (che per esempio nel PP sopracitato sono indicate con la denominazione "Superficie per attività distributiva") la cui destinazione è</p>	
--	---	--

	<p>assimilabile con più precisione a quella di magazzino/percorsi/servizi, per i quali l'indice prescritto dal PRG è pari al 15% della SU, con un minimo di 5% a parcheggio (art. 28.1 NTA).</p> <p>Da ultimo, si consideri che uno degli obiettivi di base della legislazione urbanistica regionale a partire dalla L.R. 20/00, così come degli strumenti sovracomunali adottati seguendo la medesima linea ispiratrice, è rappresentato dalla limitazione del consumo di territorio, qualificato come bene "finito" e il cui utilizzo deve essere ispirato a criteri razionali di sostenibilità, evitando sprechi e ridondanze.</p> <p>Per questi motivi, si ritiene quindi sostenibile - ed equa - un'estensione quantitativa dell'applicazione della disciplina di Piano Regolatore che consente l'utilizzo contemporaneo di una parte degli spazi di sosta in ragione del loro utilizzo differenziato in base alle destinazioni ammesse nel comparto, dando atto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sull'area vengono realizzati 10.580 mq. di verde attrezzato; <p>a fronte della necessità di realizzare complessivamente 9.847 mq di verde, la quota di urbanizzazioni non conteggiata per la destinazione "magazzini, percorsi, servizi" da destinare a parcheggio ammonta quindi a mq. $7.517-733=6.784$ mq, corrispondenti a 308 posti auto. Di questi, 17 sono già conteggiati, e per i restanti 291 trova applicazione l'art. 49 delle NTA del PRG, che prevede – nell'ambito delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo - "la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio per attività che comportino sempre afflusso di pubblico in orari diversi". L'applicazione della stessa disciplina era già prevista dal progetto di PP per 50 posti auto.</p> <p>Le dotazioni vengono così a determinarsi come segue: 1.numero complessivo posti auto: 1.305; parcheggi in complementarietà d'uso (art. 49 NTA): $291+50 = 341$ % di utilizzo contemporaneo: 26.13% sul totale.</p>	
<p>7 Per il verde di comparto si evidenzia che manca il capitolato, necessario anche per la determinazione dell'importo di cauzione a garanzia degli obblighi convenzionali. Il capitolato e indicazioni manca anche per la viabilità e i parcheggi, sia pubblici sia privati</p>	<p>In merito si sottolinea che è prassi dell'Amministrazione comunale - ai sensi della legge regionale 47/78, come recepita anche all'interno della Norma Tecnica di Attuazione del vigente PRG - curare che in fase di approvazione degli strumenti urbanistici siano presenti tutti gli elementi costitutivi, tra i quali lo schema di convenzione, per la definizione dei reciproci obblighi. Tuttavia, è in fase di definizione del progetto esecutivo delle opere di U1 (soggetto a rilascio di specifico titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere) che vengono definiti nel dettaglio i particolari esecutivi delle opere stesse (anche in considerazione delle prescrizioni tecniche che possono essere richieste/imposte dall'ente gestore delle reti) e di conseguenza l'importo dei lavori per la garanzia cauzionale relativa. E' quindi a detta fase che si rimanda per la quantificazione e la descrizione dettagliata di capitolato.</p>	<p>Non accolta</p>
<p>8 Per la maggior parte dei parcheggi si osserva siano privi di ombreggiatura.</p>	<p>Si segnala che nelle tavole G1, G2, G3, G4, G5, G6 riportano l'indicazione della piantumazione delle zone di parcheggio, in misura di 1 pianta ogni 4 o 6 posti auto, oltre ai filari posti sulle aiuole di testa: nell'elaborato "Relazione Tecnica" inoltre riportato quanto segue: <i>"realizzazione nella zona centrale dell'area di un parcheggio a due piani, con copertura del primo piano a pergolato verde"</i></p> <p>In relazione alla parte di parcheggi realizzati nell'area cortiliva dell'albergo e in fregio alla strada pubblica di accesso al comparto, che realmente risulta scarsamente alberata, si prescrive di modificare le tavole sopraelencate</p>	<p>Accolta</p>

	riportando la realizzazione di aiuole collocate ai vertici degli stalli di dimensioni adeguate alla messa a dimora di piante ad alto fusto ma che non impediscano l'utilizzazione dello stallo.	
9	<p>In riferimento all'art. 85 del PTCP, si osserva che negli elaborati costituenti il PP, mancano i contenuti richiesti e previsti per la sostenibilità energetica richiamati anche nel successivo parere ambientale;</p> <p>Alla sostenibilità energetica dei previsti interventi è dedicato l'intero par. 6.5.2 del Rapporto Ambientale, che in termini estremamente puntuali specifica il <i>programma</i> del Proponente finalizzato al conseguimento degli obiettivi di recupero-risparmio energetico e di ricorso ad energie rinnovabili, atto a garantire la coerenza degli interventi previsti coi principi di sostenibilità energetica assunti dal PTCP provinciale.</p> <p>E' tuttavia evidente come fintanto che ci si trovi in una <i>fase di pianificazione urbanistica</i>, sia materialmente impossibile disporre delle informazioni di dettaglio in grado di consentire una quantificazione precisa del fabbisogno energetico, che sarà possibile definire solo all'atto della <i>progettazione esecutiva</i>.</p> <p>Da ciò consegue che per taluni profili, come ad esempio il grado di copertura della domanda d'energia attraverso fonti rinnovabili, risposte credibili e tecnicamente corrette possano essere fornite solo in sede di progettazione esecutiva.</p> <p>Del resto, a ben vedere, i richiamati commi degli artt. 83 e 85 delle NTA del PTCP non prevedono affatto che la dimostrazione del conseguimento dei prescritti obiettivi di sostenibilità energetica debba intervenire in sede di strumento urbanistico attuativo, ma solo che gli interventi edilizi previsti da strumenti urbanistici attuativi di determinate caratteristiche siano tenuti a rispettare le sopra richiamate disposizioni, ferma restando la possibilità che la pur necessaria dimostrazione sua differita alla fase della progettazione esecutiva.</p> <p>Di conseguenza gli elaborati vengono modificati come segue:</p> <p>K1 – Norme Tecniche di Attuazione: art. 11 – IMPIANTI: dopo il comma unico, introdurre i seguenti commi: <i>Progetti e interventi impiantistici ed edilizi – rispondenza ai principi sostenibilità energetica di cui agli artt. 83 e 85 del PTCP</i> <i>Le relazioni tecnico illustrative dei progetti relativi agli impianti di produzione e alle reti di distribuzione dell'energia, nonché, caso per caso, dei singoli progetti edilizi, - pena l'improcedibilità dei connessi procedimenti - dovranno documentare il rispetto dei requisiti previsti agli artt 83 e 85 delle NTA de PTCO per gli interventi di sciolinati da strumento urbanistico attuativo con Su > 10.000 mq, ovvero:</i> - <i>soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico / sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori;</i> - <i>soddisfare l'alimentazione termica degli edifici [100% fabbisogno di energia termica (riscaldamento, acqua calda sanitaria)] mediante la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza. energetica.</i></p> <p>A1 - Schema di convenzione urbanistica: PARTE VI: PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI Dopo il punto 2) inserire il punto 3), modificando poi conseguentemente la numerazione successiva: 3) E' fatto obbligo alla proprietà delle aree di provvedere</p>	Accolta parzialmente

	<p>a propria cura e spese alla realizzazione degli impianti secondo quanto prescritto all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato approvato con atto C.C. e successive modifiche e varianti, relativamente alla rispondenza ai principi di sostenibilità energetica degli interventi, secondo una ripartizione proporzionale alle quote parte di proprietà. I rogiti di compravendita dei singoli immobili o loro porzioni dovranno contenere una clausola che trasferisca il presente obbligo a carico degli acquirenti.</p> <p>Si fa comunque presente che il Proponente ha provveduto a depositare al protocollo comunale (7232 del 11.11.2011) una "Relazione Tecnica - Approvvigionamento ed utilizzo energetico" a firma di ING. FERRARI IMPIANTI, a maggiore chiarimento delle scelte progettuali che saranno dettagliate in fase esecutiva in relazione al presente aspetto.</p>	
<p>1 0</p> <p>In riferimento alla Bozza di Convenzione, in relazione alle opere di urbanizzazione, si invita l'Amministrazione a determinare la attuazione in relazione agli stralci previsti, e di conseguenza di specificare i tempi previsti e richiesti per il loro completamento in relazione agli stralci progressivi nonché evidenziare che le spese di collaudo saranno a carico del soggetto attuatore ;</p>	<p>Si accoglie, specificando che non vi è un interesse pubblico, da parte dell'Amministrazione Comunale, a imporre una precisa tempistica di realizzazione delle opere del I e II stralcio, che sono stati differenziati utilizzando il termine "stralcio" in senso atecnico, volendo piuttosto indicare la necessità che le superfici a destinazione ricettiva fossero realizzate successivamente a quelle relative alla piscina, fitness e palestre, per le quali vi è un interesse pubblico alla realizzazione, in quanto fruibili e utilizzabili dai cittadini come spazio sportivo/associativo.</p> <p>Gli elaborati A1 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA vengono modificati come segue: Parte II – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA introdurre - alla fine della Parte - il seguente paragrafo:</p> <p><i>"La realizzazione dei fabbricati di cui al III° stralcio non potrà essere autorizzata, e il relativo titolo abilitativo non potrà essere rilasciato - o in altro modo divenire efficace – prima che siano realizzate ed eseguite il 70% delle opere relative alla realizzazione e/o al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui agli stralci precedenti; la valutazione dell'avanzamento dei lavori sarà affidata all'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con la DL. Le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli stessi dovranno essere realizzate secondo la scansione temporale di cui ai precedenti paragrafi".</i></p>	<p>Accolta parzialmente</p>
<p>1 1</p> <p>Per quanto riguarda la rotatoria che interessa la strada Provinciale, si rimanda al parere del Servizio Lavori Pubblici, il quale prescrive che: - il Comune di Campogalliano, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà trasmettere alla Provincia per parere il progetto definitivo; - il frazionamento e il rogito, nonché le relative spese per la cessione all'Amministrazione Provinciale delle aree ed annesse pertinenze necessarie alla realizzazione dell'opera, saranno a carico del Comune di Campogalliano; -sarà sempre a cura del Comune, provvedere a definire con il Servizio Patrimonio della Provincia il passaggio di tali aree; -ad avvenuto collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera rotatoria rimarrà a carico della Provincia di</p>	<p>Si accoglie l'osservazione, specificando che il progetto esecutivo verrà inviato all'Amministrazione Provinciale, e che la suddivisione tra i due Enti delle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere di rotatoria e annesse, come specificate dal Servizio Viabilità della Provincia, ricalcano la situazione attuale di competenza delle manutenzioni, già in essere per tutte le rotatorie esistenti sugli assi stradali di proprietà della Provincia, e specificando inoltre che l'elaborato "Bozza di Convenzione" viene corretto come segue:</p> <p>"PARTE VI: POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (...) E) Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune o altre pubbliche amministrazioni assumerà assumeranno in carico sarà eseguito a totale cura e spese della Proprietaria."</p>	<p>Accolta</p>

<p>Modena ad esclusione di alcuni elementi, indicati nel parere, che si intendono a carico dell'Amministrazione Comunale di Campogalliano.</p>		
<p>1 2</p> <p>Le analisi e considerazioni contenute nella relazione geologica e geofisica del settembre 2009, redatta da Dr. F. Dettori, documentano le caratteristiche dell'azione sismica nel sottosuolo del sito di intervento in modo adeguato ed ottemperano parzialmente quanto previsto dal P.T.C.P. MO e quanto dettato dalla DAL Regione Emilia - Romagna n° 112/2007.</p> <p>In riferimento alle analisi contenute nella relazione del luglio 2010 si riscontra che la documentazione geologico tecnica e sismica del Piano Urbanistico Attuativo denominato: "Area ex Bugatti", in comune di Campogalliano di Modena, è parzialmente assentibile e dovrà essere integrata, come previsto all'art. 4.2 della DAL 112/2007, con valutazione della risposta sismica locale mediante codice di calcolo (SHAKE, EERA o equivalenti) per la determinazione dello spettro di risposta.</p> <p>Nel contesto delle analisi progettuali definitive - esecutive, saranno da effettuarsi ulteriori approfondimenti di indagine; qualora risultassero previsti scavi che si spingono a profondità maggiori di 2 ÷ 2.5 m dal piano campagna, saranno da sviluppare le verifiche di stabilità dei fronti di scavo in presenza di sollecitazione sismica.</p> <p>Oltre a quanto esposto saranno da accogliere e rispettare le indicazioni riportate in conclusioni, pg. 16 rel. luglio 2010, Dr. F. Dettori.</p>	<p>Il proponente ha provveduto a depositare al protocollo comunale (prot. 7233 del 11.11.2011) apposito elaborato denominato "INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA E GEOFISICA" a firma dello stesso tecnico Dott. Geol. Francesco Dettori.</p>	<p>Accolta</p>
<p>1 3</p> <p>qualora tecnicamente possibile e compatibilmente con le caratteristiche idrogeologiche locali, è opportuna una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:</p> <p>a.1 una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riutilizzo opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire</p>	<p>Con il presente rilievo, l'Amministrazione comunale viene invitata ad esaminare l'opportunità di prescrivere lo sdoppiamento della rete di collettamento delle acque meteoriche ipotizzando una soluzione "a dispersione" (trincea drenante) per la frazione di acque pluviali (coperture) e di dilavamento di superfici non contaminabili (spazi pedonali), limitando così l'autorizzazione allo scarico in acque superficiali alle sole acque meteoriche di dilavamento delle aree di transito e dei parcheggi.</p> <p>Con l'osservazione riportata al punto 15 della presente Relazione, invece, si invita il Comune a verificare l'opportunità di prescrivere l'adeguamento dell'intervento al principio dell' "invarianza idraulica".</p> <p>L' "intreccio" tra i due aspetti sollevati dalla Provincia è evidente: infatti l'adesione alla prima soluzione prospettata, riducendo significativamente le portate meteoriche "in uscita" dal comparto, potrebbe rendere pleonastica la considerazione del tema dell'invarianza idraulica.</p> <p>D'altronde, il Rapporto Ambientale allegato al PP ha evidenziato la sicura insussistenza di problemi di carico idraulico per il ricettore finale della rete meteorica evidenziando tuttavia l'opportunità di un approfondimento per la situazione di ricettori intermedi, come la condotta Ø 800 di primo recapito e il manufatto di attraversamento del rilevato autostradale, da esperirsi tuttavia all'atto della progettazione esecutiva delle opere di U1 che dovrà ottenere il preliminare N.O. del Gestore del S.I.I.</p>	<p>accolta</p>

<p>all'interno del manufatto trincea drenante; a.2 una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Prima dell'insediamento di attività nei lotti dovrà essere acquisita la necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche, che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1. Dal punto di vista idraulico valgono le indicazioni rilevate dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale che individua recapito e portata massima scaricabile.</p>	<p>E' perciò evidente che entrambe le verifiche sopra proposte vadano effettuate in termini contestuali e di concerto, all'atto della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e segnatamente della rete (o reti) relativa (o relative) all'intercettazione, al deflusso e all'allontanamento delle acque meteoriche.</p> <p>Gli elaborati A1 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA vengono quindi modificati come segue: Parte II – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA introdurre - all'inizio della Parte - il seguente paragrafo: <i>"All' atto della progettazione esecutiva della rete di deflusso delle acque meteoriche dovrà essere esperita opportuna verifica in ordine alla fattibilità e all'opportunità: di sdoppiare la rete di deflusso delle acque meteoriche provvedendo ad una soluzione "a dispersione" (mediante trincea drenante o altro sistema) per la frazione costituita dalle acque pluviali e dalle acque di dilavamento di aree scoperte (spazi pedonali) non contaminabili, contestualmente verificando la possibilità / opportunità di almeno parziale riutilizzo di tale frazione, prima della dispersione per l'irrigazione del verde o altri usi tecnici; di applicare il principio dell'invarianza idraulica, provvedendo a sovradimensionamenti mirati della rete, o alla predisposizione di idonee vasche di laminazione, allo scopo di scongiurare fenomeni di criticità localizzata a carico di ricettori intermedi delle portate meteoriche in uscita dal comparto. La relazione progettuale dovrà motivare e giustificare le scelte operate con adeguati calcolo idraulici e le opportune considerazioni idrologiche e, per quanto riguarda l'eventuale sdoppiamento della rete, anche di tipo litostratigrafico ed idrogeologico".</i></p>	
<p>1 4 è opportuno il ricorso a modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio automobili (materiali drenanti ad alto grado di permeabilità) - esclusa l'area di movimentazione/sosta dei mezzi pesanti.</p>	<p>Il par. 6.3.2 del Rapporto Ambientale annesso agli elaborati di PP nel dare atto dell'incontestabile incremento di aree impermeabilizzate, riporta una tabella nella quale sono dettagliatamente riportate le entità delle diverse tipologie di superfici scoperte: superfici coperture edifici, aree asfaltate, aree a verde incolto, aree a verde arredato, aree pavimentate semipermeabili. Sono inoltre riportate, per ciascuna tipologia, le quantità ante e post operam, e le variazioni percentuali, un più o in meno. Ciò attesta che l'esigenza di ricorrere alla soluzione rappresentata dalla Provincia era già presente al Proponente dell'intervento e alla scrivente Autorità Procedente: tuttavia, maggiore garanzia dell'effettivo ricorso a materiali e modalità di posa atte a garantire il potere drenante dei parcheggi, gli elaborati vengono modificati come segue: K1 – Norme Tecniche di Attuazione: ART. 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI Inserire il punto 8.3 <i>"Aree a parcheggio per automobili Per l'allestimento delle aree a parcheggio, fatte salve quelle per la sosta dei mezzi pesanti e connesse attività di scarico/carico, che dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate, è prescritto il ricorso a materiali drenanti ad alto grado di permeabilità e a modalità di posa tali da garantire il mantenimento del potere drenante".</i></p>	<p>accolta</p>
<p>1 5 In relazione alle caratteristiche complessive di sostenibilità ambientale si pone</p>	<p>Vedi controdeduzione di cui al punto 13.</p>	<p>accolta</p>

<p>l'attenzione sul rispetto del principio di invarianza idraulica, da attuarsi in fase progettuale, in accordo con le indicazioni del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, mediante realizzazione di opportuno sistema di laminazione e/o attenzioni progettuali (sovradimensionamento reti o vasche di laminazione).</p>		
<p>1 6 Si richiamano le disposizioni dell'art.13C del PTCP, comma 2.c.1 (Misure obbligatorie e supplementari) per cui, al fine di perseguire gli obiettivi di risparmio idrico, le attività del settore produttivo, anche commerciale, devono osservare le disposizioni espresse ai commi c.1.2.) (P), con riferimento a quanto indicato alla precedente 1.a della presente istruttoria; c.1.4) (I); c.1.6) (P) . La progettazione degli insediamenti residenziali dovrà osservare le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4).</p>	<p>A tali aspetti è dedicato il par. 6.5.1. del Rapporto Ambientale, ove oltre a una puntuale ricognizione della domanda idrica, sono richiamati specificamente i dispositivi di risparmio idrico da adottare in sede progettuale, ivi compreso il ricorso all'utilizzo delle acque pluviali cadenti sulle coperture, o di parte di esse, per l'irrigazione delle zone a verde.</p> <p>Tuttavia, a maggiore garanzia dell'effettivo ricorso a dispositivi, soluzioni e accorgimenti finalizzati al risparmio idrico, gli elaborati vengono modificati come segue: K1 – Norme Tecniche di Attuazione: ART. 11 – IMPIANTI dopo i commi introdotti al punto 9, introdurre i seguenti: Progetti e interventi edilizi – soluzioni di risparmio idrico Le relazioni tecnico illustrative dei progetti edilizi relativi agli edifici da realizzare ex novo o da ristrutturare dovranno specificare e dettagliare le soluzioni di risparmio idrico concretamente adottate in ottemperanza alle disposizioni dell' art. 13 C delle NTA del PTCP vigente, specificando il risparmio conseguibile rispetto a soluzioni standard.</p>	<p>Accolta parzialmente</p>
<p>1 7 Alla luce delle disposizioni richiamate, considerando che la Superficie Utile del comparto è maggiore di mq10.0000, si prescrive quindi la previsione di un sistema energetico di comparto con la duplice condizione obbligatoria: e.1 soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori; e.2 l'alimentazione termica degli edifici [100% fabbisogno di energia termica (riscaldamento, acqua calda sanitaria)] dovrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza.</p>	<p>Si veda la controdeduzione al punto 9</p>	<p>accolta</p>
<p>1 8 Si rileva che le prospettata realizzazione della rotatoria allo snodo tra la Via 25 luglio e la Via di Vittorio (ex S.P.n.13 per Modena) risulta essere opera fondamentale per la sostenibilità del comparto.</p>	<p>L'ultima parte del punto D9 della parte II dell'elaborato A1 - "Schema di convenzione urbanistica" prescrive già quanto segue: "Per garantire l'accessibilità all'area di intervento e la funzionalità dell'intero sistema della mobilità, la realizzazione delle opere di adeguamento e ridefinizione della viabilità esistente a sud del comparto (rotatoria Vie Di Vittorio, Mazzini-Kennedy, XXV Luglio) dovrà avvenire contestualmente all'inizio dell'attuazione del programma edilizio".</p>	<p>Non accolta</p>
<p>1 8 Si prescrive l'introduzione, all'interno dei documenti di Piano, della definizione di una procedura di monitoraggio sufficientemente</p>	<p>il proponente ha provveduto a depositare al protocollo comunale (7231 del 11.11.2011) apposito elaborato denominato "1" B - PIANO DI MONITORAGGIO" a firma del</p>	<p>Accolta</p>

approfondita, coerentemente con le modalità descritte alla lett. i) dell'All.VI del D.Lgs. 152/2006, attraverso la quale, nel caso in cui verifiche intermedie previste dal monitoraggio dell'attuazione del P.P., comportassero una revisione dello stesso, sarà necessario un aggiornamento del P.P. e delle misure previste nel documento di VAS.	tecnico Dott. Carlo Odorici.	
--	------------------------------	--

PARERI DELLE AZIENDE SANITARIE

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DI ARPA (IN DATA 08.09.2011 PROT. 5750)	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
per assicurare il conseguimento degli standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso ricettivo (edificio 3 da destinare a struttura alberghiera), all'atto della formalizzazione degli interventi edilizi la documentazione progettuale dovrà essere corredata da uno studio sui requisiti tecnico/costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalla specifica norma di riferimento (DPCM 05/12/07);	Vedi ultima controdeduzione alla presente osservazione	Accolta
per limitare le immissioni sonore, la progettazione di dettaglio dovrà indicare i dispositivi di protezione del rumore da installare sull'impiantistica (da installare nell'ambiente esterno) a servizio della climatizzazione degli edifici,	Vedi ultima controdeduzione alla presente osservazione	Accolta
le rotatorie di accesso al comparto ex Bugatti e all'intersezione di Via di Vittorio e Via Roma dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primarie;	Vedi controdeduzione n. 18 all'osservazione della Provincia	Non accolta
in sede di presentazione del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, dovranno comunque essere prodotti i relativi nulla osta rilasciati dagli Enti Gestori dei Servizi a rete (ALMAG spa e Consorzio di Bonifica) in merito all'idoneità delle nuove condotte fognarie interne ed esterne al comparto e dovrà essere documentato, con un adeguato studio idraulico, il rispetto del regime di invarianza idraulica nei confronti del ricettore finale "cavo Paussuolo";	Vedi controdeduzione n. 13 alle osservazioni della Provincia	Accolta
considerato che parte dei fabbricati esistenti sono stati adibiti a pregresse attività produttive potenzialmente inquinanti, si ritiene che il rilascio del titolo abilitativo sia subordinato ad una preliminare caratterizzazione del sito per individuare ogni possibile contaminazione nonché gli eventuali interventi di bonifica.	Si accoglie, modificando in tal senso gli elaborati di progetto: K1 - Norme Tecniche di Attuazione: ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO dopo il punto 7.4, introdurre i seguenti: 7.5 - Le relazioni tecnico illustrative dei progetti edilizi relativi agli edifici da realizzare ex novo o da ristrutturare dovranno specificare e dettagliare le analisi svolte sul sito, volte a rilevare ogni possibile contaminazione potenzialmente inquinante, e dovranno dare conto della tempistica e delle modalità di esecuzione di eventuali interventi di bonifica delle aree. 7.6 - La documentazione progettuale dovrà essere corredata da uno studio sui requisiti tecnico/costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalla specifica norma di riferimento (DPCM 05/12/07); 7.7 - la progettazione di dettaglio dovrà indicare i dispositivi di protezione del rumore da collocare sull'impiantistica (da installare nell'ambiente esterno) a servizio della climatizzazione degli edifici.	Accolta

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DI AUSL (IN DATA	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
---	-----------------	----------------

13.09.2011 PROT. 5829)		ni
<p>Per quanto riguarda la presenza della cabina elettrica nell'intervento si precisa che l'aggiornamento della normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico ha modificato i valori di riferimento dei livelli di esposizione indicando per l'obiettivo di qualità 3 microtesla anziché 0,2 microtesla previsti dalla legge R.E.R. n° 30/2000 (abrogata); nel caso di interventi edilizi o di definizione degli strumenti urbanistici, è rimandato al proprietario/gestore della linea elettrica, esprimere la valutazione della DPA (distanza di prima approssimazione) che dovrà essere mantenuta ai fini del rispetto dell'obiettivo di cui sopra.</p> <p>Ne consegue che all'atto della presentazione dei progetti, siano essi riferiti agli interventi di edificazione di fabbricati o alla realizzazione di OUP, alla documentazione deve essere allegata la valutazione del gestore della linea elettrica posta nelle vicinanze, che attesti la conformità dell'intervento nei confronti dei corridoi di rispetto della linea in questione.</p>	<p>Si accoglie, modificando in tal senso gli elaborati di progetto:</p> <p>K1 - Norme Tecniche di Attuazione: ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</p> <p>dopo il punto 7.7, introdurre i seguenti:</p> <p>7.8 - Le relazioni tecnico illustrative dei progetti edilizi dovranno contenere la valutazione del gestore della linea elettrica posta nelle vicinanze, che attesti la conformità dell'intervento nei confronti dei corridoi di rispetto della linea in questione.</p>	Accolta

Dato atto che in data 17.11.2011 prot. 7335 il Proponente ha provveduto al deposito presso il protocollo comunale della documentazione di progetto modificata a seguito delle precedenti osservazioni accolte, e che la relativa documentazione è depositata agli atti del Settore III Servizi al Territorio, costituita da:

Fascicolo di Piano Regolatore Generale - Variante Specifica n. 8

- a) relazione illustrativa – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;
- b) modifiche alla cartografia – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;
- c) modifiche alle norme di attuazione – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;
- d) verifica di assoggettabilità – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Piano particolareggiato:

- Tav. A1 SCHEMA DI CONVENZIONE – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. B1 STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE scala 1:5.000
 - Tav. C1 SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO P.R.G. VIGENTE scala 1:5.000
 - Tav. C2 SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2.000
 - Tav. C3 AEROFOTOGRAMMETRIA
 - Tav. D1 RILIEVO scala 1:1.000
 - Tav. D2 STATO DI FATTO scala 1:1.000
 - Tav. F1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLO STATO DI FATTO
 - Tav. G1 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G2 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G3 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO SECONDO scala 1:1.000– MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G4 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANI 3°- 9° scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G5 PROGETTO- PLANIMETRIA COPERTURE scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G6 PROGETTO- PLANIVOLUMETRICO scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G7 PROGETTO- PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. G8 PROGETTO- PLANIMETRIA AIMAG scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. H1 PROGETTO- PROFILI E SEZIONI scala 1:500
 - Tav. I1 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETI FOGNARIE scala 1:1.000
 - Tav. I2 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE IDRICA E GAS METANO scala 1:1.000
 - Tav. I3 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE ELETTRICA scala 1:1.000
 - Tav. I4 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE TELEFONICA scala 1:1.000
 - Tav. J1 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA scala 1:1.000
 - Tav. K1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
- Allegato 1 “Regime delle Aree”
- Allegato 2 “Area carico/scarico merci”
- Tav. L1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA U.G. – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 - Tav. M1 RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA
 - Tav. N1 RILIEVO SVINCOLO VIA DI VITTORIO,MAZZINI-KENNEDY,XXV LUGLIO scala 1:500
 - Tav. N2 PROGETTO ROTATORIA VIA DI VITTORIO,MAZZINI-KENNEDY,XXV LUGLIO scala 1:500
 - Tav. ALLEGATO 2: AREA CARICO/SCARICO MERCI e PERCORSI RELATIVI scala 1:1000
 - Tav. 1B - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO;
 - Tav. 1°B - RAPPORTO AMBIENTALE EX ART. 13 D. LGS 152/2006 MODIFICATO DAL D. LGS 128/2010;
 - Tav. 1°B – PIANO DI MONITORAGGIO (prot. 7231 del 11.11.2011);
 - Relazione Tecnica “Approvvigionamento ed utilizzo energetico” (prot. 7232 del 11.11.2011);
 - Integrazioni alla Relazione Geologica e Geofisica (prot. 7233 del 11.11.2011)

VISTI:

la legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, articolo 15, commi 4 e 5;

la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, come modificata dalla legge regionale 16 novembre 2000, n. 34, articoli 41 e 43;
la legge regionale 6 luglio 09 n. 6;

DATO ATTO che sul Piano Particolareggiato in oggetto e sulle controdeduzioni alle Osservazioni presentate (come sopra riportate) è stato acquisito il parere FAVOREVOLE della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, espresso nella seduta del 22.11.2011;

DATO ATTO che la Commissione Consiliare Permanente Territorio, Attività Produttive ed Ambiente, ha espresso nella seduta del 22.11.2011 il seguente parere, proponendo la sostituzione del testo di cui al punto 10 della controdeduzione all'osservazione della Provincia di Modena come segue:

“prima che siano realizzate ed eseguite il 70% delle opere relative alla realizzazione e/o al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui agli stralci precedenti.”

sostituito con;

“prima che siano realizzate ed eseguite il 70% delle opere relative alla realizzazione e/o al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui a ciascuno degli stralci precedenti.”

DATO ATTO inoltre che la stessa Commissione di cui al punto precedente, nella seduta del 30.11.11 ha condiviso che il proponente, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà valutare la fattibilità dell'attraversamento ciclopedonale di Via Di Vittorio in seminterrato, e tale soluzione dovrà essere subordinata al consenso della Società Autostrada del Brennero SPA

DATO ATTO che le modificazioni apportate rientrano nei limiti dell'articolo 15, comma 4, lettera c) della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e pertanto saranno approvate dal consiglio comunale con le procedure di cui all'articolo 21 della medesima legge.

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato;

Con votazione resa nei modi di legge che ha dato il seguente risultato:

presenti 16

votanti 13

contrari 3 (Rosselli, Pietri e Rossi)

DELIBERA

1) di recepire e approvare le controdeduzioni alle osservazioni presentate, espone nella premessa del presente atto, relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area Ex-Bugatti”, con valenza di variante specifica n. 8 al P.R.G. del Comune di Campogalliano;

2) di approvare il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX BUGATTI" IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE adottato con atto del c.c. 79 DEL 16.12.2010;

3) di prendere atto del parere reso dalla Provincia di Modena ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 "NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO";

4) di prendere atto della APPROVAZIONE degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica da parte della PROVINCIA DI MODENA (deliberazione della Giunta Provinciale n. 361 del 05.10.2011);

5) di dare atto che la Variante è composta dai seguenti elaborati:

Fascicolo di Piano Regolatore Generale - Variante Specifica n. 8

a) relazione illustrativa – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;

b) modifiche alla cartografia – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;

c) modifiche alle norme di attuazione – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE;

d) verifica di assoggettabilità – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Piano particolareggiato:

Tav. A1 SCHEMA DI CONVENZIONE – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Tav. B1 STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE scala 1:5.000

Tav. C1 SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO P.R.G. VIGENTE scala 1:5.000
 Tav. C2 SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2.000
 Tav. C3 AEROFOTOGRAMMETRIA
 Tav. D1 RILIEVO scala 1:1.000
 Tav. D2 STATO DI FATTO scala 1:1.000
 Tav. F1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLO STATO DI FATTO
 Tav. G1 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G2 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO PRIMO scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G3 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANO SECONDO scala 1:1.000– MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G4 PROGETTO- PLANIMETRIA PIANI 3°- 9° scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G5 PROGETTO- PLANIMETRIA COPERTURE scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G6 PROGETTO- PLANIVOLUMETRICO scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G7 PROGETTO- PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. G8 PROGETTO- PLANIMETRIA AIMAG scala 1:1.000 – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. H1 PROGETTO- PROFILI E SEZIONI scala 1:500
 Tav. I1 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETI FOGNARIE scala 1:1.000
 Tav. I2 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE IDRICA E GAS METANO scala 1:1.000
 Tav. I3 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE ELETTRICA scala 1:1.000
 Tav. I4 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA RETE TELEFONICA scala 1:1.000
 Tav. J1 Opere di Urbanizzazione - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA scala 1:1.000
 Tav. K1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Allegato 1 “Regime delle Aree”
 Allegato 2 “Area carico/scarico merci”
 Tav. L1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA U.G. – MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
 Tav. M1 RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA
 Tav. N1 RILIEVO SVINCOLO VIA DI VITTORIO, MAZZINI-KENNEDY, XXV LUGLIO scala 1:500
 Tav. N2 PROGETTO ROTATORIA VIA DI VITTORIO, MAZZINI-KENNEDY, XXV LUGLIO scala 1:500
 Tav. ALLEGATO 2: AREA CARICO/SCARICO MERCI e PERCORSI RELATIVI scala 1:1000
 Tav. 1B - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO;
 Tav. 1'B - RAPPORTO AMBIENTALE EX ART. 13 D. LGS 152/2006 MODIFICATO DAL D. LGS 128/2010;
 Tav. 1''B – PIANO DI MONITORAGGIO (prot. 7231 del 11.11.2011);
 Relazione Tecnica “Approvvigionamento ed utilizzo energetico” (prot. 7232 del 11.11.2011);
 Integrazioni alla Relazione Geologica e Geofisica (prot. 7233 del 11.11.2011)

6) di approvare quanto proposto dalla Commissione Consiliare Permanente Territorio, Attività Produttive ed Ambiente, nella seduta del 22.11.2011, proponendo la sostituzione del testo di cui al punto 10 della controdeduzione all'osservazione della Provincia di Modena come segue:

“prima che siano realizzate ed eseguite il 70% delle opere relative alla realizzazione e/o al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui agli stralci precedenti.”

sostituito con;

“prima che siano realizzate ed eseguite il 70% delle opere relative alla realizzazione e/o al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui a ciascuno degli stralci precedenti.”

7) di approvare quanto suggerito dalla stessa Commissione di cui al punto precedente, nella seduta del 30.11.11 stabilendo che che il proponente, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà valutare la fattibilità dell'attraversamento ciclopedonale di Via Di Vittorio in seminterrato, e tale soluzione dovrà essere subordinata al consenso della Società Autostrada del Brennero SPA

8) di dare atto che ai sensi del citato articolo 15, comma 3, della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, l'approvazione di varianti al piano regolatore comporta l'obbligo per l'Amministrazione comunale di provvedere all'aggiornamento degli elaborati del piano, e che pertanto sarà provveduto d'ufficio all'adeguamento della cartografia e delle norme di attuazione di piano regolatore alle modifiche approvate;

9) di prendere atto altresì che la mancata trasmissione di detti elaborati alla Provincia ed alla Regione costituisce condizione ostativa dell'attuazione delle previsioni della variante.

10) di dare atto che sono rispettate le disposizioni di cui all'art. 191 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

11) di dare atto che tutti gli adempimenti successivi all'adozione della presente Variante saranno assunti dal Capo Settore III Servizi al Territorio, in quanto detta attività risponde alle necessità di attuazione dei programmi di competenza del III° settore

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

STEFANIA ZANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi dal 16/01/2012 al 31/01/2012

Addi _____

N°. _____ Reg. Pubbl.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

-è stata affissa a questo Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi a partire come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

-è divenuta esecutiva il 26/01/2012:

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267);

ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addi _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

Per copia conforme

Il funzionario incaricato

Li,
