

## LETTERA ACCOMPAGNATORIA ACCORDO OPERATIVO CAVECCHI COLOMBINI

*Come espressamente richiesto dalla Provincia di Reggio con PEC prot. 31959 del 18/09/23 e con riferimento all'accordo operativo riferibile ai sigg.ri Colombini Davide e Cavecchi Annalisa, si è provveduto ad integrare/aggiornare gli elaborati grafici progettuali per dare una più nitida percezione dell'assetto progettuale plani-volumetrico rispetto a quanto già inviato in data 02 agosto 2023 prot. 27435*

*Per una miglior comprensione di quanto elaborato si procederà rispondendo per punti rispetto a quanto richiesto dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia:*

- 1) "sarà necessario chiarire la conformità al PSC vigente della proposta di AO con riferimento ai contenuti specifici disposti dalla scheda del PSC allegata parte integrante delle norme di piano. In particolare, l'AO pare non tenere in considerazione la fascia di rispetto stradale e il perimetro della zona boscata"*

Con riferimento al punto sopra si è dato evidenza negli elaborati grafici integrativi che l'intervento in progetto non intacca in nessun modo l'area boscata peraltro rilevata in loco e individuata da perimetrazione cartografica di riferimento.

Si rileva una incongruenza grafica relativamente al rispetto stradale riportato nella cartografia del PSC e del RUE in quanto viene individuata una fascia di 30 mt lungo la SP 513, la normativa del RUE, all'art.B.56 comma 5 dell'Allegato "A", così riporta: "Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricomprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni e trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione"; inoltre sempre all'art.B.56 comma 1 dell'Allegato "A", si definisce che "per le strade extraurbane secondarie, una distanza di mt. 10,00 per l'edificazione nei Centri Abitati e di mt. 1,50 per le recinzioni"; in effetti giustamente non viene riportata la fascia di rispetto stradale in corrispondenza del comparto NU2b (1) ubicato sul fronte stradale opposto.

Per quanto sopra, si ritiene corretto quanto riportato nel progetto dell'Accordo Operativo che prevede di mantenere una distanza della nuova edificazione dalla SP 513 di 10 mt

Infine, nella relazione tecnica illustrativa è stata riportata una tabella riepilogativa di rispetto e congruenza delle opere in progetto rispetto alla scheda di PSC parte integrante alle norme di piano

Riepilogando si può pertanto affermare che l'area boscata non sarà interessata dall'intervento, la fascia di rispetto stradale è individuabili in 10 metri e non 30 come erroneamente rappresentate nelle tavole dello strumento urbanistico e che i parametri della scheda PSC sono rispettati come da tabella riepilogativa riportata nella nella relazione tecnica illustrativa

- 2) inoltre, andrà verificata la destinazione pubblica da PSC, la richiesta di una accessibilità ciclo-pedonale ora assente e la localizzazione del verde pubblico di standard. Non è stato possibile recuperare sul sito del Comune la delibera di indirizzo di cui al comma 2 dell'art.38 con cui si sono stabiliti criteri e i requisiti per valutare la rispondenza dell'interesse pubblico della proposta che dalla documentazione non appare evidente e documentata;*

Relativamente alla richiesta di un'accessibilità ciclo-pedonale si evidenzia come l'area non abbia oggi nessuna dotazione e non si presti nemmeno per essere attrezzata in tal senso. L'opera potenzialmente prevista, come evidenziato e chiarito nella relazione tecnica illustrativa, non troverà continuità pertanto non potrà essere realizzata.

Relativamente al verde standard, come rappresentato negli elaborati grafici integrativi ed in particolare nella tavola 5 di zonizzazione e nella tabella riepilogativa allegata alla relazione illustrativa avrà una dotazione di Mq 200,00 in ottemperanza ai requisiti minimi previsti.

In risposta all'interesse pubblico si evidenzia come l'immobile in progetto risulti efficace da un punto di vista urbanistico, ambientale e sociale in quanto permette ad una giovane coppia di rimanere nel contesto montano del comune di Castelnuovo ne' Monti che oggi trova sempre più difficoltà nel trattenere giovani e famiglie.

Prevede la realizzazione di dotazioni territoriali come i parcheggi pubblici che saranno anche a servizio dell'Istituto scolastico Mandela.

- 3) *fornire chiarimenti/correzione del perimetro del comparto in quanto il mappale 568 viene totalmente ricompreso nel lotto, in parziale difformità dalla scheda del PSC vigente*

Con riferimento al perimetro del comparto si precisa che gli elaborati grafici integrativi e sostitutivi dei precedenti riportano la perimetrazione corretta che effettivamente ricomprende solo in parte la particella 568

- 4) *Si ricorda che gli accordi operativi della fase transitoria devono dimostrare la pedissequa conformità al PSC che nella documentazione non appare ancora evidente e neppure dichiarata in quanto in più parti l'Accordo viene dichiarato erroneamente in "variante" all'"Ambito di nuovo insediamento" denominato NU.2b(2).*

Gli elaborati grafici e la documentazione amministrativa integrativi predisposti e sostitutivi dei precedenti, evidenziano la compatibilità / conformità col PSC e si precisa che quanto elaborato è riferibile alla definizione di un Accordo Operativo ma non è in variante allo strumento urbanistico

- 5) *La stessa richiesta del contributo straordinario non è comprensibile in un Accordo di mera attuazione del PSC.*

In accordo con l'ufficio Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia si ritiene che il contributo straordinario non sia dovuto

- 6) *Deve inoltre essere chiarito l'assetto proprietario e che l'intervento è unico dato che il PSC richiedeva di definire l'assetto urbanistico in maniera unitaria e non prevedeva la possibilità di agire per stralci.*

Anche in questo caso gli elaborati grafici e la documentazione amministrativa integrativi predisposti e sostitutivi dei precedenti, evidenziano come l'intervento sarà unitario, in unico lotto e non sono previsti altri stralci attuativi rispetto al primo

- 7) *Alla luce dei chiarimenti sopra richiesti e qualora sia verificata la conformità della proposta di Accordo Operativo al PSC vigente sarà necessario completare gli elaborati presentati con i contenuti di seguito indicati.*

Tenuto conto che i riscontri sopra evidenziati sono conformi alla proposta di Accordo Operativo al PSC vigente si riporta sotto l'elenco degli elaborati grafici integrativi e sostitutivi dei precedenti e più precisamente sempre secondo lo schema di richieste integrative avanzato dall'ufficio Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia

**a) Progetto urbano:**

*l'elaborato tavola 5 "zonizzazione" non è presente in quanto il relativo file pubblicato è la tavola 8 "aree di cessione" è necessario fornire quindi la tavola corretta;*

Si è proceduto alla rielaborazione della tavola grafica "5\_Zonizzazione"

- *ai sensi dell'articolo 38 comma 3 punto a) della LR 24/2017 l'A.O. deve contenere l'assetto urbanistico ed edilizio puntualmente rappresentato; si rileva che negli elaborati presentati è del tutto assente la morfologia dell'edificio che dovrà essere invece rappresentata (in particolare per quanto riguarda l'andamento della copertura) al fine di permettere una valutazione complessiva dell'inserimento del manufatto nei luoghi (margine delle zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale art. 42 del PTCP e margine della zona boscata art. 38 del PTCP) e scheda di PSC – limiti e condizioni di fattibilità – obiettivi e indirizzi...);*

Gli elaborati grafici integrativi e sostitutivi dei precedenti riportano la geometria del fabbricato in progetto oltre all'individuazione dei limiti/rispetti cogenti

- *nella tavola 9b "profili altimetrici" è inoltre necessario quotare l'altezza massima dell'ingombro dell'edificio al fine di verificare la conformità al PSC;*

La tavola 9b "profili altimetrici" è stata rivista / integrata con la geometria del fabbricato in progetto

- *tavola 8: il limite della zona boscata è stato ritagliato, è necessario rappresentare il limite esatto di tale zona di tutela derivante dal PSC e PTCP vigenti e dallo stato di fatto, in rapporto ai mappali di proprietà e alla posizione del nuovo edificio completo dei cortili e della recinzione in quanto l'intervento non deve compromettere la zona boscata tutelata sia dal Piano Paesaggistico regionale sia dal Codice dei Beni culturali;*

Nella tavola 8 allegata alla presente si è provveduto ad integrare la grafica con quanto sopra richiesto e si evince chiaramente che l'area boscata non sarà intaccata dall'intervento

- *chiarire perché viene indicato un secondo lotto (lotto 2) in quanto il PSC non permette l'attuazione per stralci e il presente procedimento conclude l'attuazione dell'intero ambito NU2b2 di PSC;*

Come già più in alto evidenziato il lotto sarà unico e lo stralcio esecutivo uno solo.

- *Tavola 6 "schema utenze" è necessario eliminare l'impianto di subirrigazione dalla zona interessata dall'art. 38 "Sistema forestale e boschivo" del PTCP in quanto tale intervento non è ammesso nella zona di tutela e conseguente riconfigurare lo schema di smaltimento delle acque depurate;*

Nell'elaborato 6 INT si è recepito quanto sopra indicato definendo diversamente lo schema di smaltimento delle acque depurate

**b) accordo operativo e convenzione urbanistica:**

- *Art. 8 vengono indicate le modalità per la determinazione del costo di realizzazione delle opere, chiarire se il computo allegato al quadro economico è determinato sulla base delle indicazioni convenzionali – allineare quindi i due elaborati;*

Si precisa infine, come già indicato nel Quadro Economico, che le valutazioni economiche dei diversi interventi sono state rilevate/stimate utilizzando l' "ELENCO REGIONALE DEI PREZZI DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA" (vedi CME opere di urbanizzazione) e il preventivo di massima Wolfhouse mentre, con riferimento alle opere in c.a. e civili di urbanizzazione (muretti / fondazioni, fogne private ecc.), per i quali ad oggi non sono stati elaborati documenti esecutivi, sono stati utilizzati valori parametrici cautelativi riscontrabili in opere similari. Si precisa inoltre che il CME delle opere di urbanizzazione era stato ipotizzato con un maggior numero di parcheggi e con muretti contro-terra più alti ma, in via cautelativa, tenendo anche conto della volatile fase economica di mercato, si ritiene coerente non modificare l'importo complessivo che potrebbe risultare leggermente più basso

- *art. 9 modificare i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni perché tali termini dipendono dal cronoprogramma allegato parte integrate dell'Accordo e non dal Pdc. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi. Va inoltre inserito nel Testo dell'accordo il termine per il convenzionamento degli accordi della fase transitoria ai sensi del comma 5 dell'art.4 della LR 24/17 anche questo pena decadenza dello stesso;*

In merito a quanto sopra si è provveduto ad elaborare uno schema temporale ove si evince che il periodo terminale del 2023 è finalizzato al completamento del presente Accordo Operativo mentre risulta molto chiaro che l'intervento, ipotizzando la formalizzazione dell'accordo ad inizio 2024 troverà perentorio e inderogabile completamento entro 3 anni solari consecutivi

- *si suggerisce di verificare il coordinamento dei contenuti degli elaborati (Cronoprogramma, Testo dell'accordo e dichiarazioni presenti nella Relazione Economico finanziaria)*

Si precisa la precedente relazione economico finanziaria conteneva indicazione incomplete e non correlate al cronoprogramma. Si rimanda pertanto ai nuovi documenti economici e più precisamente:

- *Quadro\_Economico\_Cavecchi\_-\_Colombini\_INT*
- *Cavecchi-Colombini-Cronoprogramma\_INT*
- *Cavecchi-Colombini\_-\_Dichiarazione\_Disponibilità\_INT*

**c) relazione economico-finanziaria:**

- *la verifica della disponibilità finanziaria ad attuare l'intervento resa disponibile non è leggibile in quanto appare oscurata, sarà necessario fornirne una versione consultabile. Il comma 3 lett.c) dell'art.38 richiede che la relazione economico finanziaria illustri analiticamente i valori economici sia degli interventi pubblici sia di quelli privati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. A tal fine la relazione deve essere corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi;*

Si rimanda, come già sopra indicato, ai documenti sotto elencati ove è percepibile chiaramente il quadro economico di spesa complessiva, la progressione della spesa economica e l'esposizione oltre alla disponibilità patrimoniale sulla quale i proponenti potranno contare.

Si evidenzia inoltre che il documento: Cavecchi-Colombini\_-\_Dichiarazione\_Disponibilità\_INT è stato integrato con evidenza della liquidità di c.c. Unicredit intestata a Davide Colombini per una disponibilità complessiva pari ad € 585.700,00 al fronte di una spesa complessiva da Q.E. pari ad € 560.000,00. In tal modo il quadro delle risorse economiche risponde a pieno al prospetto di spesa ed alle fasi di esborso da cronoprogramma progressivo, palesando peraltro una quota residua disponibile che potrà supplire ad eventuali imprevisti in corso d'opera

- *Quadro\_Economico\_Cavecchi\_-\_Colombini\_INT*
- *Cavecchi-Colombini-Cronoprogramma\_INT*
- *Cavecchi-Colombini\_-\_Dichiarazione\_Disponibilità\_INT*

**d) ValSAT:**

- *Nella documentazione presentata è dichiarato che la valutazione rappresenta "il rapporto ambientale preliminare previsto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante all'ambito di nuovo insediamento NU.2b(2)", quando gli Accordi operativi ai sensi dell'art.4 della legge sono invece assoggettati a VAS/ValSAT in quanto agiscono in assenza di POC.*

A chiarimento rispetto a quanto sopra si allegano i seguenti elaborati integrativi:

- *Accordo Operativo Sintesi non tecnica NU2b2 Castelnovo ne monti*
- *Accordo Operativo VAS vinca NU2b2*
- *In relazione agli aspetti geologico-sismici, preso atto che l'area di intervento è stata oggetto di MS (cfr. studio prodotto a corredo del PSC, dal quale si evince che non sono necessari approfondimenti di 3° livello), si rileva la necessità di adeguare i contenuti dell'elaborato "Relazione geologica e sismica e modellazione geotecnica del sottosuolo" agli standard di microzonazione sismica fissati dalle disposizioni regionali attualmente vigenti, anche sulla base delle risultanze di un più recente e approfondito studio del territorio comunale di Castelnovo ne' Monti (2022), reperibile nella banca dati Minerva della Regione Emilia-Romagna, di verificare di coerenza degli esiti delle verifiche geologiche e sismiche prodotte rispetto alle risultanze dello stesso e di procedere, qualora tale verifica di coerenza ne evidenziasse la necessità, ad integrare la documentazione geologica prodotta. Si chiede, inoltre, di verificare se la documentazione prodotta risulti adeguata rispetto a quanto disposto nel Titolo V° - Norme per la riduzione del rischio sismico del PSC e, nel caso, di integrare quanto presentato. Per quanto riguarda la presenza, in corrispondenza della porzione NW dell'ambito, di un corpo di frana quiescente, che non sarà interessato dalla realizzazione dell'edificio residenziale previsto, si ritiene comunque necessaria la valutazione della*

*compatibilità di eventuali interventi di movimento terra finalizzati all'attuazione dell'ambito con le condizioni di dissesto dell'area.*

A chiarimento rispetto a quanto sopra si allega la Relazione Geologica integrativa

- *Si segnala inoltre che gli elaborati dell'Accordo Operativo devono essere firmati da un tecnico laureato ed abilitato.*

Gli elaborati integrativi saranno sottoscritti dal Dott. Ing. Giuliano Del Rio iscritto all'ordine degli ingegneri di Reggio Emilia al n° 487

Si riepiloga per chiarezza e completezza l'elenco degli elaborati oggetto di integrazione che andranno a rivedere gli omologhi precedentemente inviati:

- *18\_Relazione\_illustrativa (presente documento)*
- *1\_Inquadramento\_area*
- *2\_Rilievo\_altimetrico*
- *5\_Zonizzazione*
- *6\_Schema\_utenze*
- *8\_Aree\_cessione*
- *9\_Profilo\_stato\_di\_fatto*
- *9\_Profilo\_stato\_di\_progetto (integrati con ipotesi progettuale fabbricato)*
- *Relazione\_Geologica*
- *Quadro Economico (adeguato al progetto)*
- *Relazione Economico Finanziaria con cronoprogramma e con indicazione delle fasi operative e di spesa che rivede e sostituisce la precedente*
- *Inoltre è stata riformulata la VALSAT/VAS e redatte la VINCA e la Sintesi non Tecnica*

*Precisato quanto si evidenzia che le relazioni:*

- *15\_Relazione\_illuminometrica*
- *16\_Relazione\_acustica*
- *19\_Relazione\_archeologica*

*non sono state modificate e le stesse potrebbero riportare schemi grafici progettuali non del tutto aggiornati rispetto a quelli oggi riportate negli elaborati grafici pur evidenziando che il tenore delle scelte progettuali e/o delle prescrizioni contenute non sarà comunque oggetto di modifica e le stesse restano trasversalmente applicabili e pertinenti anche per la progettazione oggi individuata*

*I Tecnici*