



Provincia di Modena

Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadi Modena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2876/2023

Modena, 29/12/2023

Oggetto: COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA. ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VIA CASTIGLIONE SUD – AMBITO AC.A.17.2" AI SENSI ART. 4 COMMA 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 35 LR 20/2000, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO AI SENSI DELL'ART. 5 LR 19/08, PARERE AMBIENTALE VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 18 E 19 LR 24/2017, ART. 5 LR 20/2000 E D.LGS 152/2006

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di Piano Strutturale Comunale approvato in data 8 aprile 2009 con atto di Consiglio comunale n. 76 e oggetto di successive varianti, oltre a diversi Piani Operativi Comunali successivamente oggetto di varianti. Nello specifico le aree oggetto del presente PUA sono state normate nel "POC 0" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15/10/2010.

Il presente procedimento consiste in un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, autorizzato dall'Amministrazione comunale con Deliberazione di G.C. n° 211 del 02/12/2021 e acquisito agli atti provinciali con prot. 119 del 02/01/2023, per il quale è stata indetta Conferenza dei Servizi semplificata Asincrona ai sensi dell'art. 14, co. 2 e art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Castelfranco Emilia per l'acquisizione dei pareri necessari, la cui determinazione di conclusione è pervenuta alla Provincia di Modena con prot. 24534 del 04/07/2023.

Successivamente alla chiusura della Conferenza dei Servizi è pervenuto alla Provincia di Modena un parere negativo di Arpa, acquisito agli atti provinciali con nota prot. 24718 del 05/07/2023. Il medesimo parere è stato trasmesso dal Comune di Castelfranco Emilia con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 25154 del 10/07/2023.

Il Comune di Castelfranco Emilia ha provveduto inoltre alla trasmissione di ulteriori elaborati integrativi, acquisiti agli atti provinciali al prot. 39271 del 09/11/2023. La presente istruttoria fa riferimento, pertanto, al contenuto degli elaborati acquisiti agli Atti Provinciali con tale nota.

La Provincia di Modena, alla luce dei suddetti elaborati, con nota prot. 40015 del 14/11/2023 ha evidenziato "come gli elaborati integrativi e sostitutivi presentati modifichino l'assetto planivolumetrico di progetto", chiedendo "l'emissione di un nuovo parere da parte degli Enti competenti in merito alle valutazioni negative emerse".

Tale richiesta, corredata da documentazione integrativa è stata trasmessa dal Comune di Castelfranco Emilia ad Arpa con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 40533 del 20/11/2023.

Successivamente è pervenuto alla Provincia di Modena un nuovo parere Arpa, con nota prot. 45530 del 27/12/2023

Pareri e Osservazioni

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- 1) Parere negativo di Arpa, acquisito agli Atti Provinciali con nota prot. 24718 del 05/07/2023, successivamente rettificato con nota acquisita al prot. 23638 del 28/06/2023, che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- 2) Parere favorevole con prescrizioni di AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica Servizio Igiene Pubblica, Sede di Modena, assunto agli atti provinciali con nota prot. 22152 del 19/06/2023, successivamente

rettificato con nota prot. 23638 del 28/06/2023 che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2):

- 3) Con comunicazione pervenuta agli atti provinciali con prot. 24534 del 04/07/2023 il Comune di Castelfranco Emilia ha inoltrato la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, allegando i seguenti pareri:
 - parere AUSL
 - parere favorevole condizionato di Hera – Inrete;
- 4) Parere Atersir, favorevole con prescrizioni, acquisito agli Atti Provinciali al prot. 26112 del 17/07/2023
- 5) Parere del Consorzio della Bonifica Burana, trasmesso dall'Amministrazione Comunale con nota acquisita al prot. 29706 del 18/08/2023.

Con nota assunta agli atti della Provincia di Modena in data 17/07/2023, prot. n° 26112, il Comune di Castelfranco Emilia ha comunicato che a seguito del deposito del Piano in oggetto non sono pervenute osservazioni.

Sintesi del Piano Urbanistico Attuativo

Il PUA in oggetto è collocato nella zona sud del centro del capoluogo ed è delimitata a nord e ad ovest da Via Castiglione, a sud da Via Busacchi e ad est da proprietà private confinanti non edificate. Viene prevista la realizzazione di due lotti (A e B), per un totale di 7 unità minime di intervento. Le destinazioni previste sono residenziale, commerciale e terziario, pertanto sono previsti in progetto, oltre alla residenza, anche usi complementari quali: esercizi di vicinato (U.4.1), pubblici esercizi (U7), terziario (U11).

Come opere di urbanizzazione viene previsto il prolungamento di Via Castiglione, fino all'intersezione con la via Busacchi, presso la quale viene prevista la realizzazione di una rotatoria. Viene prevista inoltre la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, a prolungamento della ciclabile esistente su via Castiglione, fino alla piscina comunale.

Si riportano i principali parametri urbanistici di progetto, desunti dalle NTA del PUA:

ST comparto	20.029 mq
Sc residenziale	6.023 mq
Sc terziario/commerciale	1.563 mq
Sc totale	7.585 mq
Numero alloggi	64
Aree di cessione	11.970 mq
Parcheggi P1	1.976 mq
Parcheggi P2	892 mq
Aree a verde attrezzato U2	5.160 mq
Aree a verde di rispetto U2	988 mq

SI FORMULANO I SEGUENTI PARERI

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

Il Piano Urbanistico Attuativo, autorizzato alla presentazione con Deliberazione di Giunta Comunale n° 211 del 02/12/2021, viene redatto in conformità ed in attuazione della previsioni di Piano Strutturale Comunale, in un ambito consolidato AC.a, Sub-Ambito 17.2, disciplinato all'interno del "POC o" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15/10/2010.

Con comunicazione trasmessa dalla Provincia di Modena al Comune di Castelfranco Emilia di cui al prot. 40015 del 14/11/2023 sono state evidenziate "forti perplessità in merito alla coerenza temporale tra il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto (autorizzato alla presentazione con Deliberazione di Giunta Comunale n° 211 del 02/12/2021) e i limiti di validità del Piano Operativo Comunale (POC o) corrispondente, approvato con deliberazione C.C. n. 216 del 15/10/2010 e vigente fino al 09/11/2015". In merito a tale aspetto non è pervenuta ad oggi alcuna risposta dal Comune.

Si rimanda all'Amministrazione comunale la verifica di coerenza del procedimento in essere con i dettami normativi di cui all'art. 30 della Legge Regionale n° 20/2000.

La scheda di POC relativa al comparto prevede che venga realizzata la rotatoria al centro del comparto, nell'intersezione tra la via Castiglione e la via Busacchi. Il POC prevedeva inoltre che tale rotatoria dovesse essere realizzata "entro 6 mesi dalla data di approvazione del POC". All'interno degli elaborati del PUA è stato indicato che le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria non sono attualmente nella disponibilità dei soggetti attuatori e che pertanto la realizzazione dell'opera è subordinata alla disponibilità delle suddette aree. Inoltre, è compresa tra gli elaborati una "planimetria provvisoria" relativa alle opere di urbanizzazione, volta a dimostrare l'accessibilità del comparto anche in assenza di tale rotatoria. Nella relazione istruttoria redatta dal Comune di Castelfranco Emilia viene indicato che le aree per la realizzazione della suddetta rotatoria saranno acquisite dall'Amministrazione a seguito dell'approvazione del "POC10", avente valore ed effetti di PUA. Si evidenzia a tal proposito che ad oggi, quindi al termine del periodo transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, tale POC con

valore ed effetti di PUA non risulta pervenuto alla Provincia di Modena per le determinazioni di competenza.

L'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, in riferimento agli strumenti urbanistici attuativi presentati nell'ambito del periodo transitorio prevede che *“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.”* Le affermazioni presenti negli elaborati, che denotano incertezze in merito alla possibilità ed alle tempistiche di realizzazione della rotatoria prevista dal POC quale opera di interesse pubblico necessaria ai fini dell'attuazione del comparto si pongono in contrasto con il principio di immediata attuabilità espresso in tale articolo.

Risulta necessario garantire il rispetto delle prescrizioni di POC in merito alla realizzazione della rotatoria prevista tra il prolungamento di via Castiglione e via Busacchi, verificando l'effettiva possibilità di acquisizione delle aree necessarie e definendo le tempistiche di realizzazione, in coerenza con l'art. 4 della L.R. 24/2017. Allo stato attuale, infatti, non paiono verificarsi le condizioni necessarie a garantire la conformità con il POC in merito all'accessibilità, requisito di sostenibilità territoriale dell'intervento. Pertanto, condizione indispensabile per la sostenibilità del piano sarà quella di realizzare l'intervento sopramenzionato prima del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici in progetto.

Si rileva che la scheda di POC relativa al comparto individua alcune prescrizioni urbanistiche, tra cui *“l'allontanamento degli edifici dalla strada (previsione di un unico allineamento di edifici)”* e la *“realizzazione della viabilità di collegamento tra via Castiglione e quella prevista a sud per il nuovo collegamento tra via Loda, tangenziale e via Emilia”*. Il PUA prevede molteplici allineamenti di edifici, peraltro posizionati nella fascia sud del comparto, in prossimità della via Busacchi e del relativo prolungamento. Non viene prevista inoltre la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra la via Castiglione e la Via Loda individuata dal POC in coerenza con la scheda di PSC sul perimetro del comparto.

Si richiama il rispetto delle prescrizioni della scheda di POC in merito alla realizzazione di un unico allineamento di edifici, all'allontanamento degli edifici dalla viabilità esistente ed in previsione ed alla realizzazione della viabilità di collegamento.

La scheda di POC relativa al comparto prevede la cessione di un'area per la scuola materna. Nel PUA viene individuata un'area di cessione in prossimità della scuola materna; tuttavia, la medesima area viene computata nel PUA tra le aree di *“verde fruibile di U2”*, pertanto è inclusa nel computo delle dotazioni territoriali previste dal POC. Si rileva inoltre che la dotazione di aree verdi di U2 prevista nel disegno urbano del PUA è costituita in gran parte da aree poste in fregio alla viabilità, in parte comprese tra le barriere antirumore ed il fosso stradale, quindi scarsamente fruibili. L'art. 5.5.17 del RUE del Comune di Castelfranco Emilia fornisce indicazioni in merito alle aree U, le quali, nell'ottica di garantirne la piena fruibilità *“devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco.”*

Risulta necessario escludere dal computo delle dotazioni territoriali (U) le aree di cessione destinate all'ampliamento della scuola materna e garantire la coerenza con l'art. 5.5.17 del vigente RUE in merito alle caratteristiche ed alla quantificazione delle aree da destinare a verde pubblico (U), scomputando dalle aree di U2 le aree verdi di mitigazione delle infrastrutture stradali.

Si rilevano numerose incoerenze tra gli elaborati in merito ai principali parametri urbanistici del piano. Se ne riportano di seguito alcune (in minima parte), a titolo esemplificativo e non esaustivo: la SC prevista nel PUA indicata in convenzione è pari a 9013 mq, mentre le NTA del piano prevedono una SC pari a 7585 mq, di cui 1563 mq ad uso commerciale-terziario e 7455 mq ad uso residenziale. Peraltro, sulla base del POC all'interno del comparto sono ammessi non oltre 1558 mq ad uso commerciale-terziario. In riferimento al numero di U.I. le NTA prevedono 64 unità immobiliari, in ulteriori elaborati si fa riferimento ad oltre 80 u.i. Le stesse incoerenze si rilevano in merito alle altezze di tutti i fabbricati, ad es. per il lotto 4 nelle NTA si fa riferimento a PT+4 piani, con un'altezza di 19,5 m, nelle sezioni viene rappresentato un edificio composto da PT+5 piani, mentre nella Valsat si fa riferimento ad un edificio di 7 piani, con altezza di 27 m. Si rileva inoltre che nelle NTA è stato indicato che le altezze definite dal PUA hanno un carattere *“di massima”*. Tale affermazione risulta in contrasto con il grado di dettaglio previsto per un piano attuativo, che rappresenta la fase precedente alla presentazione dei titoli abilitativi. L'art. 4.3.1 del RUE individua una altezza massima per gli ambiti AC di tre piani + sottotetto. Inoltre, il numero di parcheggi pubblici rappresentato sugli elaborati grafici è inoltre superiore alle quantità di progetto individuate nelle NTA.

Risulta necessario effettuare un coordinamento di tutti gli elaborati in riferimento a tutti i parametri urbanistici del PUA al fine di garantirne la coerenza, garantendo al contempo la conformità con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali. Risulta necessario inoltre rivedere le NTA, stralciando elementi non conformi con le vigenti disposizioni normative.

Si rileva che la convenzione prevede un termine di 10 anni per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, non riportando le tempistiche più restrittive individuate nella relazione tecnica. Vi sono inoltre

nel testo convenzionale indicazioni non chiare in merito al completamento del programma edilizio a seguito della presa in carico delle opere di urbanizzazione (art. 6).

Si richiama l'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017: "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." Si suggerisce inoltre, a tutela dell'Amministrazione Comunale, di rivedere le modalità di gestione del completamento del programma edilizio a seguito della conclusione delle opere di urbanizzazione.

Parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 L.R.19/2008

Per quel che concerne il parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico di cui all'Art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss. mm. e ii, le analisi e le considerazioni contenute nella relazione geologica presentata, datata novembre 2015, **documentano parzialmente** le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed **ottemperano solo in parte** a quanto previsto dalla normativa **non avendo calcolato i fattori di amplificazione richiesti dalla normativa regionale vigente (DGR 476/2021 e 564/2021)**. Di conseguenza la documentazione geologica è **parzialmente assentibile**.

Occorre verificare ed aggiornare i fattori di amplificazione in base alla normativa regionale vigente (DGR 476/2021 e 564/2021). Inoltre, nella fase di progettazione esecutiva, dovranno essere compiutamente attese le prescrizioni riportate nella relazione geologica e sismica analizzata, eseguendo di conseguenza tutti gli approfondimenti geognostici e geofisici richiesti e le conseguenti verifiche sul rischio liquefazione e cedimenti post-sismici, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche statiche a punta elettrica (CPTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, e della LR 9/2008.

Si dà atto che:

- l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato di cui all'art.12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 consente di fare salve le fasi procedurali e gli adempimenti già svolti, ivi compresi quelli previsti dalla L.R. 20/2000, in quanto compatibili con le disposizioni del D.Lgs. 152/06;
- il Comune di Castelfranco Emilia, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto alla trasmissione Documento Preliminare di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e territoriale, quale parte integrante della documentazione costituente il Piano Urbanistico Attuativo.

Si considera quindi che con riguardo alla VALSAT/VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2016 e dell'articolo 18 della LR 24/2017, ci sono le condizioni per esprimere il PARERE MOTIVATO AMBIENTALE previsto dalle vigenti leggi.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime

PARERE MOTIVATO AMBIENTALE (art. 15 D. Lgs. 152/2006, art. 18 LR 24/2017)

Si richiamano innanzitutto e si fanno propri i pareri espressi dagli enti competenti in materia ambientale in premessa evidenziati le cui prescrizioni si fanno proprie ed a cui dovrà essere data attuazione in sede esecutiva

Sono stati complessivamente acquisiti i seguenti pareri:

- parere ARPAE (prot. 45530 del 27/12/2023).
- parere AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica Servizio Igiene Pubblica, Sede di Modena, assunto (prot. 22152 del 19/06/2023, successivamente rettificato con nota prot. 23638 del 28/06/2023)
- parere Hera – Inrete (prot. 24534 del 04/07/2023)
- parere Atersir (prot. 26112 del 17/07/2023)
- parere del Consorzio della Bonifica Burana (prot. 29706 del 18/08/2023).

La documentazione di VAS-VALSAT analizza gli effetti generali che deriveranno dall'attuazione delle scelte del piano. La documentazione di piano mette altresì in evidenza elementi di criticità in relazione alle sostanziali ipotesi insediative, con particolare riferimento alla realizzazione di piani interrati, all'altezza degli edifici, alla realizzazione delle barriere di mitigazione acustica del comparto. Occorre comunque sottolineare come la documentazione di VAS-VALSAT sia stata redatta precedentemente alla modifica-integrazione del Piano Urbanistico Attuativo, avvenuto a seguito dei diversi rilievi e richieste di specifiche avvenute in sede istruttoria da parte dei vari Enti coinvolti. Sarà pertanto necessario rimodulare la documentazione in coerenza con quanto previsto in sede di approvazione del Piano.

Si concorda con il parere di Arpae in merito al permanere di diverse problematiche ambientali e progettuali non risolte, per le quali non è possibile esprimere un compiuto parere favorevole senza condizioni.

Per tutto quanto precede, sulla base del Rapporto Ambientale di V.A.S, tenuto conto:

- dei pareri espressi dalle autorità ambientali,
- che non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati nel periodo di deposito

si esprime

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1. In riferimento alla conformità al vigente PTCP si rileva che l'ambito di intervento ricade: all'interno delle "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche" di cui alla tav. 3.2 del vigente PTCP. Si rammentano le prescrizioni di cui al comma 2.2 dell'art. 12.A del PTCP L'intervento in tali aree comporta, altresì, il rispetto delle prescrizioni relative alle misure di prevenzione dei centri di pericolo contenute nell'Allegato 1.4 alle NTA del PTCP, con particolare riferimento alla tipologia di fondazione, ai collettori fognari e agli interventi effettivamente previsti in sede esecutiva.
2. L'area di intervento ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica. Si richiama a tal proposito il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP e a tal proposito si richiama integralmente il contenuto dei pareri del Consorzio della Bonifica Burana e dell'ente gestore del SII (Hera) in premessa richiamati e di cui si prescrive il rispetto.
3. Si concorda con il parere di ARPA **circa la necessità di evitare la realizzazione di piani interrati**, data la presenza, rilevata nella Relazione Geologica, di una falda a -2.7 m dal p.c., con conseguente interazione diretta degli interrati in progetto con il limite superiore di detta falda. Si ricorda che l'ambito in progetto rientra nel settore delle "Aree Caratterizzate da ricchezza di falde idriche" di cui al comma 2.2b dell'art. 12a del PTCP 2009. In caso di mantenimento della previsione progettuale dovranno essere previste tutte le opere di mitigazione e abbattimento dei rischi da contaminazione, come elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente e permanentemente impermeabili;
4. Evidenziando come la relazione di clima acustico sottolinei il superamento dei limiti notturni per i piani superiori al primo di quasi tutti gli edifici posti sul fronte sud del comparto, si prescrive il rispetto dei limiti acustici della Classe III prevista nella zona;
Alla luce delle criticità in materia acustica risulta necessario rivedere inoltre le affermazioni contenute nella relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione in merito alla possibilità di valutare la realizzazione o meno di barriere antirumore, affermazioni che si pongono in contrasto con quanto effettivamente necessario ai fini della sostenibilità dell'intervento e con quanto previsto in progetto.
5. Si prescrive di **ottemperare ai rilievi in materia di rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici**, sia in sede progettuale che come verifica post operam;
6. Risulta necessario garantire il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e di copertura del fabbisogno energetico degli edifici da fonti rinnovabili (DGR 1261/2022 e ss.mm.ii.) ed in merito alle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (D.Lgs 48/2020).
7. In riferimento alla necessità di predisposizione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, si richiama il rispetto delle disposizioni degli artt. 77 e 13C delle NTA del vigente PTCP, nonché dell'allegato 1.8 delle NTA del vigente PTCP.

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Castiglione Sud" – Sub Ambito AC.a 17.2, si propone pertanto che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando i rilievi urbanistici di cui sopra ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000;
- richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura geologica e sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e ss. mm. e ii.
- facendo proprie le conclusioni della valutazione ambientale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e loro ss. mm. e ii.

Il funzionario delegato
DENIS BERTONCELLI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Pratica n. 3946/23

Al Comune di Castelfranco Emilia
Settore Tecnico e Sviluppo del territorio
Servizio Governo del territorio - Rigenerazione
Urbana - Politiche per la casa - Green City e Sviluppo
Sostenibile
[comunecastelfrancoemilia@cert.comune.
castelfranco-emilia.mo.it](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)

All' Azienda U.S.L. di Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica - Area Disciplinare Igiene
del Territorio e dell'Ambiente costruito
dsp@pec.ausl.mo.it

Alla Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Oggetto: Istanza di approvazione PUA denominato "Via Castiglione Sud" - Sub Ambito AC.a 17.2 Comune di Castelfranco Emilia, ai sensi dell'art.35 della L.R.20/2000.
Indizione Conferenza Semplificata Asincrona, ai sensi art.14 co.2 e art.14-bis della L.241/90 e s.m.i.
Parere Ambientale

In riferimento alla Vs. comunicazione di indizione della CdS per l'approvazione del PUA indicato in oggetto a prevalente destinazione residenziale ed in misura minore con funzioni commerciali e direzionali, acquisita agli atti della scrivente con Prot.n.213863 del 30/12/2022, con richiesta di parere di competenza, valutati gli elaborati progettuali complessivamente inviati allegati alla medesima comunicazione e alle integrazioni pervenute in data 17/04/2023, assunte agli atti di Arpae con Prot.n. 66949 e in data 17/11/2023, acquisite agli atti di Arpae con Prot.n.195543 del 17/11/2023, la scrivente Agenzia esprime quanto segue.

ASPETTI GENERALI

Il PUA in oggetto è collocato nella zona sud del centro del capoluogo ed è delimitata a nord e ad ovest da Via Castiglione, a sud da Via Busacchi e ad est da proprietà private confinanti non edificate; ha una ST pari a 20.029 mq di superficie catastale, con una capacità edificatoria di 9.013 mq di SC per categorie d'uso residenziale, commerciale e terziario; saranno possibili, oltre alla residenza, anche usi complementari quali: esercizi di vicinato (U.4.1), pubblici esercizi (U7), terziario (U11). Saranno possibili circa 86 nuovi alloggi e 10 attività direzionali.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro
viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611 | PEC aoomo@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Il comparto è suddiviso in due lotti di intervento principali A e B, a loro volta suddivisi in n.7 Unità Minime di Intervento UMI.

Come opere di urbanizzazione viene previsto il prolungamento verso est della Via Busacchi, fino all'incrocio con il prolungamento di Via Castiglione, punto nel quale viene prevista l'esecuzione di una rotonda. Questo tratto di strada è parte della "Nuova Circondaria sud", prevista sia nel PSC approvato, che nel Piano Generale del Traffico e collegherà l'uscita della tangenziale con la piscina comunale, fino a Via Loda.



Estratto Planimetria a terra di progetto

Da un punto di vista ambientale sono stati presentati oltre alla Relazione di Valsat-VAS (aggiornam. Ottobre 2023), una Relazione di clima acustico (aggiorn. Novembre 23), una Scheda Idraulica e una Relazione PGRA, una Reazione Geologica, la Tavola dei vincoli e una Relazione sull'utilizzo di fonti rinnovabili.

In relazione al PUA in oggetto è possibile esprimere le seguenti considerazioni di carattere ambientale, in quanto per alcuni aspetti, segnalati anche nei pareri precedenti, allo stato attuale della progettazione, rimangono diverse problematiche non completamente risolte, che non consentono di esprimere un compiuto parere favorevole.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro
viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611 | PEC aoomo@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Gli elaborati presentati a corredo dell'istanza di approvazione e quelli integrati risultano non sempre allineati tra di loro: vari dati risultano diversi tra la Relazione di Valsat, le tavole di progetto e le NTA.

Sarà pertanto necessario allineare le informazioni presenti in tutti gli elaborati.

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI

Nella "Tavola dei Vincoli" e nella Tav della "Planimetria definitiva" vengono riportate altezze massime degli edifici ridistribuite rispetto alle tavole precedentemente inviate ed in particolare, con riferimento alle Unità Minime Intervento UMI indicate, si rileva che:

- l'edificio UMI 6 risulta abbassato, dai previsti PT+4P, a PT+1P (H max 6.40 mt);
- l'edificio UMI 7 è stato mantenuto con la stessa altezza di PT+2P (H max 9.60 mt);
- l'edificio UMI 5 è stato mantenuto con la stessa altezza di PT+4P (H max 16 mt);
- l'edificio UMI 4 risulta abbassato, dai previsti PT+7P a PT+5P (H max 19.50 mt);
- l'edificio UMI 3 risulta alzato dai previsti PT+2P, a PT+3P (H max 13. mt);
- l'edificio UMI 2 risulta alzato dai previsti PT+2P, a PT+3P (H max 13. mt);
- l'edificio UMI 1 risulta alzato dai previsti PT+2P, a PT+3P (H max 13. mt);

Si segnala inoltre che all'art.9 delle NTA (Ottobre 2023) le altezze e tutti i parametri urbanistici riportati non sono coerenti con la revisione proposta con le ultime integrazioni e sopra riportata.

Sarà pertanto necessario allineare le informazioni presenti in tutti gli elaborati, considerando anche le prescrizioni sotto riportate nelle singole tematiche ambientali.

PIANI INTERRATI

Viene prevista la realizzazione di un piano interrato per i garage in tutti i lotti, mentre nell'UMI 4 è previsto un secondo piano interrato.

Visto che l'ambito rientra nel settore delle "aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche" (di cui al comma 2.2b dell'art.12A del PTCP 2009 e di cui all'art.17 delle NTA PSC vigente) e che dalla Relazione Geologica emerge che la falda è stata rilevata già a - 2.7 m dal p.c. (oltre alle escursioni stagionali), risulterà evidente un'interazione della falda stessa con i parcheggi interrati sicuramente di 2 piani, ma anche con quelli ad un piano.

Considerato quanto sopra, sarebbe importante evitare la realizzazione di piani interrati; qualora si decidesse di procedere comunque, diviene indispensabile che vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili (e che rimangano tali nel tempo), tali da evitare l'installazione di impianti di pompaggio per il drenaggio delle acque sotterranee, che dovrebbero poi essere scaricate con importanti volumi e relative problematiche gestionali sulla rete acque bianche e sui relativi ricettori e che potrebbero comportare anche problematiche relativamente alla stabilità degli edifici.

TRAFFICO VEICOLARE

La relazione presentata riporta uno studio sul traffico veicolare implementato tramite un algoritmo previsionale con caratterizzazione delle singole sorgenti di rumore stradale. Le informazioni riportate per le infrastrutture esistenti, negli scenari ante operam, sono state desunte dall'osservazione diretta del flusso dei veicoli, nonché dall'analisi dei dati storici relativi a sorgenti equiparabili.

Per quanto concerne le strade di futura costruzione, per gli scenari post operam, è stata effettuata una stima basata sui dati di progetto inerenti l'urbanizzazione della zona.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La classificazione acustica comunale vigente assegna a quasi tutta l'area oggetto di urbanizzazione la classe acustica III (limiti 60 dBA - diurni e 50 dBA - notturni); solo ad una minima parte del comparto a nord è assegnata la classe II. Anche la strada in previsione, essendo classificabile dall'Amministrazione Comunale come EF1, dovrà rispettare i limiti della Classificazione acustica, quindi la classe III.

CLIMA ACUSTICO

La relazione tecnica (aggiornamento Novembre 2023) riporta dei rilievi fonometrici determinati in 7 punti caratteristici dell'area allo scopo di verificare il clima acustico esistente in termini di "stato di fatto", effettuati dal 04 al 20 Settembre 2023. Da tali misurazioni si rileva che: l'attività della piscina risulta acusticamente "poco significativa" nello scenario rilevato nelle date 4 Settembre (misure diurno) e 18 Settembre (misure notturne); tuttavia si notano superamenti dei limiti di immissione assoluti diurni e notturni della Classe III in corrispondenza del punto di misura P5, posizionato in via Castiglione (in corrispondenza della rotonda di via de Chirico), attribuiti unicamente al traffico stradale.



Lo studio previsionale è stato effettuato tramite una modellistica di calcolo ed ha evidenziato diversi superamenti presso i ricettori ubicati lungo il fronte sud del comparto (R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08), più significativi nel periodo notturno e dal primo piano in su (si veda fig. 16 estratta dalla Relazione acustica).

Figura 16 – modello post operam con i 16 ricettori



Si segnala che tali superamenti sono attribuiti alla sola componente di rumore legata al traffico veicolare previsto sulla nuova viabilità a sud del comparto. I rilievi risultano effettuati con misure di breve durata (30 minuti) e ad una altezza di 1,5 m da terra; tale approccio non risulta completamente coerente con quanto indicato dal DM 16/03/98, che prevede misure effettuate a 4m di altezza dal suolo e per un tempo di 1 settimana al fine di cogliere la caratteristica di pseudocasualità dell'evento.

La soluzione proposta nella relazione consiste in una progettazione acustica passiva che si propone di rispettare l'art.6 del D.P.R. 30/03/2004 n°142, garantendo il rispetto del limite di 40 dB(A), misurato al centro della stanza, a finestre chiuse, con il microfono posto all'altezza di 1,5 m dal pavimento. Più precisamente, le proposte riguardano la scelta della tipologia di infissi, che dovranno avere un profilo del telaio di spessore ≥ 68 mm ed essere realizzati con doppie guarnizioni di tenuta, le parti comuni dei servizi dovranno possedere un potere fonoisolante $R_w \geq 40$ dB, dato dalla struttura complessiva telaio-parete vetrata.

La soluzione proposta è comunque ammessa dal sopra citato art.6, ma credibile solo per limitati superamenti in termini di dBA. Tuttavia risulta in contrasto con quanto indicato dall'art.78 del PTCP 2009, che dispone che: "le parti residenziali dei nuovi insediamenti debbano essere concepite progettualmente in modo da conseguire i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti alla Classe III".

Si evidenzia che la relazione tecnica presenta anche delle carenze relativamente alle modalità di effettuazione delle misure e alla successiva elaborazione modellistica; nonostante ciò, l'intervento

proposto si può ritenere acusticamente accettabile per la fascia oraria diurna (a condizione che gli edifici vengano realizzati con le necessarie caratteristiche di isolamento acustico, oltre alla barriera di mitigazione di 4 m di altezza, descritte nella relazione), in quanto i superamenti rilevati risultano di lieve entità e possono rientrare all'interno dell'errore strumentale.

Rimane significativa la criticità per il periodo notturno e per i piani superiori al primo, per quasi tutti gli edifici posti sul fronte sud del comparto, in quanto i calcoli modellistici mettono in evidenza superamenti maggiori di 5 dBA rispetto al limite assoluto della Classe III.

Si invita pertanto ad una eventuale rivalutazione delle altezze degli edifici al fine di rendere più coerente il progetto con i limiti acustici della Classe III.

CAMPI ELETTROMAGNETICI - STAZIONE RADIO BASE PER TELEFONIA MOBILE

Con l'ultima integrazione è stata fornita la "Tavola dei Vincoli" (Ottobre 2023), dove vengono rappresentati graficamente anche i "volumi di attenzione" di 6 V/m del campo elettrico indotto dalla Stazione Radio Base di co-siting, collocata all'incrocio tra via Duccio da Boninsegna e Via Viazza e che interagiscono con l'area del PUA. Questi dovrebbero essere quelli relativi all'ultima configurazione con Wind Tre MO394, Iliad MO41013_003 e Vodafone MO0969-A, come segnalato nel ns. precedente parere: le modifiche introdotte non sono state descritte nell'aggiornamento della Relazione di Valsat (Ottobre 23), ma nemmeno in una Relazione Tecnica.

Tuttavia si nota che parte dei volumi di attenzione interagisce con l'area di edificazione e che è stata ridotta l'altezza massima dell'edificio UMI 6 (dai 16 mt - 4P+PT, ai 6.40 mt - 1P+PT), in modo da risultare verosimilmente esterno al volume di vincolo. Non è possibile definire con certezza tale condizione in quanto non viene inoltre indicata l'altitudine definitiva del piano campagna di progetto sul quale verranno realizzati gli edifici, considerato che nelle conclusioni della Relazione sul Rischio Idraulico si dichiara che il piano campagna dell'area dovrà essere aumentato di almeno 50 cm.

Allo stato attuale è pertanto possibile solo rilasciare un parere favorevole di massima, che dovrà essere confermato nella fase esecutiva, quando saranno definiti i progetti.

Pertanto si prescrive di inserire nelle NTA del PUA, quanto segue:

- **in fase esecutiva per gli edifici individuati in UMI 6, UMI 7 e UMI 5 dovrà essere verificato che tutto il fabbricato si trovi all'esterno dei volumi di attenzione dei 6 V/m (in vigore in quel momento), indotti dalla Stazione Radio Base, collocata all'incrocio tra via Duccio da Boninsegna e Via Viazza (ciò in considerazione del fatto che le SRB possono essere oggetto di aggiornamenti e riconfigurazioni successive);**
- **l'eventuale aumento dell'altezza degli edifici è da considerarsi come modifica sostanziale del PUA.**

SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO

Il sistema fognario del comparto è previsto con la separazione delle reti in bianche e nere con recapiti nelle pubbliche fognature separate, poste rispettivamente: il collettore bianco parallelamente alla via Boccioni, sul lato ovest dell'intervento, la nera del lotto B nella fognatura di Via Castiglione, mentre il lotto A, con un nuovo tratto sotto via Busacchi, si immette nel pozzetto apicale del collettore fognario presente tra le vie Boccioni e Busacchi.

Gestione Acque Nere

Nell'intervento in progetto è prevista la realizzazione di circa 100 alloggi, da cui viene stimato un numero di abitanti equivalenti di circa 300.

La rete fognaria nera di comparto risulta separata: la nera del lotto B confluisce nella fognatura esistente di Via Parmigianino, mentre quella del lotto A, con un nuovo tratto fognario sotto via Busacchi, si immette nel pozzetto apicale del collettore fognario presente tra le vie Boccioni e Busacchi.

Nel merito si rimanda al parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico integrato (Hera).

Gestione Acque Bianche

La gestione delle acque meteoriche viene prevista in invarianza idraulica predisponendo un sistema di laminazione in linea interrato, sovradimensionando la rete principale, posta al di sotto della nuova viabilità di comparto, con un manufatto avente volume di circa 790 mc e con bocca tarata.

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole a quanto progettato, rimandando la verifica del corretto dimensionamento al parere del Consorzio di Burana.

Si ricorda che, in sede di PdC delle Opere di Urbanizzazione, sarà necessario che il soggetto attuatore delle opere acquisisca il consenso allo scarico nella pubblica fognatura bianca, mentre il Gestore della stessa dovrà richiedere una nuova AUA o aggiornare l'AUA esistente per lo scarico della fognatura rete acque bianche in corso d'acqua superficiale.

SOSTENIBILITA' ENERGETICA - RELAZIONE SULL'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI

Con riferimento agli artt. 83 e 85 del PTCP 2009 ed alla normativa più recente in materia, la Relazione analizza il complessivo fabbisogno energetico del comparto, sia come energia termica, che elettrica e confronta due possibili ipotesi, ritenute fattibili e finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nelle percentuali minime indicate dalle normative in vigore:

- Ipotesi 1: Sistema energetico di Riferimento: impianto di Teleriscaldamento con Cogeneratore (ipotesi indicata anche dal POC);
- Ipotesi 2: Sistema energetico alternativo: impianto a Pompa di calore con sistema fotovoltaico;

La Relazione si conclude con l'individuazione della soluzione ritenuta maggiormente efficiente per i vari aspetti.

Si prende atto di quanto prodotto.

TERRE E ROCCE DA SCAVO

Non vengono riportate indagini sulla qualità dei suoli oggetto di edificazione e di scavo, pertanto si ricorda che:

- **in sede di Opere di Urbanizzazione, qualora si decidesse di riutilizzare il terreno in un altro sito fuori dal cantiere, il produttore o proponente dovrà presentare, almeno 15 gg. prima dell'inizio dei lavori di scavo, la Dichiarazione di utilizzo di cui all'art.21 (allegato 6) del DPR 120/2017 (e/o di eventuali aggiornamenti normativi in via di predisposizione), con allegate le indagini ambientali previste dalla norma; eventuali prescrizioni potranno essere rilasciate in quella sede.**
- **Qualora durante gli scavi emergessero evidenze visive o olfattive di potenziale contaminazione, sarà necessario verificarne analiticamente la natura e il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione fissate nell'Allegato 5 Parte Quarta del D.Lgs. 152/06;**
- **i rifiuti prodotti dall'attività di scavo dovranno essere gestiti e smaltiti conformemente alla vigente normativa in materia (D.Lgs. 152/06) privilegiandone, per quanto possibile, il recupero e il riutilizzo piuttosto che lo smaltimento.**

Distinti saluti

**Il Tecnico
Zombini Marcella**

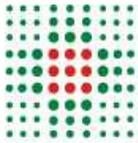
**Il Tecnico competente in Acustica
Drusiani Andrea**

**Il Responsabile del Servizio Territoriale
Dr.ssa Paola Rossi**

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

da sottoscrivere in caso di stampa La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. del



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica
Igiene del Territorio e dell'Ambiente Costruito
Sede di Modena

Comune di Castelfranco Emilia

Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio
comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Provincia di Modena

Pianificazione Urbanistica
Territoriale e Cartografica
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

e p.c. **ARPAE Area Centro ST Modena**

Distretto Area Nord Carpi
aoomo@cert.arpa.emr.it

**OGGETTO: Istanza di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Castiglione Sud– subambito AC.a 17.2" – ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
Parere igienico sanitario**

Facendo riferimento alla vostra richiesta in oggetto del 29/12/2022 prot. n. 55133/22, a noi pervenuta in data 30/12/2022 con ns. prot. 105125/22;

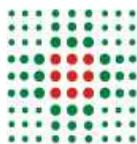
esaminati gli elaborati reperiti sul sito web istituzionale indicato nella richiesta sopra indicata, composti da: Schema di Convenzione, Relazioni tecniche, Norme Tecniche di Attuazione, Verifica di Assoggettabilità a ValSAT e Tavole specifiche;

considerato che il progetto urbanistico in esame prevede:

- la realizzazione di 6 edifici residenziali ed un edificio con funzionalità mista residenziale/commerciale/terziario, per un totale di 83 unità abitative, su una SC=9.013mq;
- la messa in opera di dotazioni territoriali, tra cui rientrano infrastrutture per la mobilità di rilievo strutturale, infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche e ambientali;

a seguito della richiesta di integrazioni inviata dallo scrivente Servizio in data 27/01/2023 con ns. prot. 7152/23;

esaminata la documentazione integrativa, con accesso tramite link al cloud presente nella vostra comunicazione di ripresa dei termini del 17/04/2023, ns. protocollo 30807/23;



Io scrivente Servizio, chiarito che il presente parere valuta unicamente gli aspetti relativi all'assetto d'area, esprime **parere favorevole** ai lavori previsti nello strumento urbanistico in oggetto con le seguenti **prescrizioni**:

- che venga riservata un'area a verde attrezzato, come previsto dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede che le aree a verde pubblico siano "attrezzate per la fruizione, il riposo, la ricreazione ed il gioco". Tale area dovrà essere dotata di sentiero interno illuminato (per garantire la sicurezza dei fruitori nelle ore serali), panchine adombrate, cestini porta-rifiuti, fontana di acqua potabile e area attrezzata per il gioco. Questa ultima dovrà prevedere l'inserimento di giochi inclusivi (possibilmente con almeno un gioco con livello di inclusione ADA -American with Disabilities Act- 3), con recinzione utile alla protezione dei minori ma che non impedisca la visibilità da parte degli adulti accompagnatori;
- che il tracciato ciclabile sia realizzato garantendo la protezione dei fruitori dello stesso dalle auto di passaggio, realizzando una barriera o quantomeno un cordolo;
- che, per la tutela igienica sanitaria, in merito all'invaso di laminazione per le acque bianche, la progettazione preveda l'adozione di tutti gli accorgimenti idonei ad evitare la proliferazione e la diffusione di insetti od altri animali nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara Tigre;
- che siano installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, come previsto dal D.Lgs. 48/2020. Si raccomanda inoltre l'installazione di almeno un punto di ricarica di veicoli elettrici.

Distinti saluti,

Il Dirigente Medico

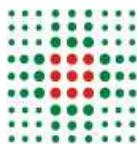
Dott.ssa Nausicaa Berselli

[Firmato Digitalmente]

Documento informatico predisposto, conservato e firmato digitalmente, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i., da NAUSICAA BERSELLI

Elementi contabili AUSL

Codice tariffa	Ragione sociale e indirizzo	P. IVA	SDI	Importo
SP11407	IMMOBILIARE PALUMBO COSTANZO Srl via Carso 41, Castelfranco Emilia	03519530368		67*2 EURO



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Dipartimento Sanità Pubblica – Servizio Igiene Pubblica
Strada Martiniana, 21 – Baggiovara - 41126 Modena
T. +39.059.3963100 - F. +39.059.3963445
a.schiavo@ausl.mo.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena
T. +39.059.435111 - F. +39.059.3963774 - www.ausl.mo.it
Partita IVA 02241850367