



CITTÀ DI  
CASTELFRANCO  
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO RIGENERAZIONE  
URBANA E POLITICHE PER LA CASA, GREEN CITY E SVILUPPO  
SOSTENIBILE

Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)

Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361

PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Castelfranco Emilia, 04.03.2024

# Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Forte Urbano”

- ambito 29 AND -

Variante 2021

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI E ALLE RISERVE PROVINCIALI

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"

Protocollo N.0009095/2024 del 04/03/2024

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: LISA RINALDI

Documento Principale

Dirigente: Arch. Bruno MARINO - Email: marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Responsabile Servizio: Arch. Valeria VENTURA - Tel. 059/959349 - Email: [ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

Mittente: Arch. Lisa RINALDI - Tel. 059/959322 - Email: [rinaldi.lisa@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:rinaldi.lisa@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

Info e appuntamenti: Segreteria Unica – Gestione appuntamenti – Tel. 059/959359 (LUN → VEN | Dalle ore 10.00 alle ore 11.00)

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
<b>"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"</b>
PROTOCOLLO N.0009095/2024 Del 04/03/2024
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: LISA RINALDI
Documento Principale



La variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Forte Urbano – ambito AND 29” è stata depositata a norma di legge per sessanta giorni dal 30.12.2022 al 28.03.2023, in seguito ad istruttoria del Servizio Governo del Territorio, Rigenerazione Urbana e Politiche per la Casa, Green City e Sviluppo Sostenibile del 29.12.2022 prot. n. 55093.

In data 29.12.2022 con prot. 55134 è stata indetta la conferenza di servizi semplificata e asincrona, che ha coinvolto le seguenti amministrazioni: ARPAE, Azienda USL, HERA SpA, ATERSIR, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Consorzio della Bonifica Burana, Citelum ora EDISON NEXT GOVERNMENT s.r.l., E-distribuzione s.p.a., TELECOM ITALIA s.p.a. e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, al fine di acquisire i pareri di competenza degli Enti titolati ad esprimersi, ai sensi dell’art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, dell’art. 5 della L.R. 19/2008, nonché in merito all’art. 5 comma 4 della L.R. 20/2000.

In data 23.05.2023 con prot. 22945 è stata determinata la conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria svolta in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell’art. 14, comma 2, e art. 14-bis della Legge 241/1990 e s.m.i..

A seguire si elencano i pareri acquisiti nell’ambito della Conferenza di Servizi nonché quelli pervenuti al di fuori dei termini di conclusione della stessa, dando atto altresì dell’assenso, determinatosi in applicazione dell’art. 17-bis della L. 241/1990, relativamente alle mancate espressioni degli altri soggetti; in particolare l’assenso implicito risulta formatosi anche in riferimento alle tematiche ambientali per le quali ARPAE ha chiesto integrazioni, ma poi non ha espresso alcun parere, mentre la Provincia di Modena, vista la dichiarazione di esclusione dalle procedure di Valsat/VAS rilasciata dal progettista, non ha proceduto all’espressione del parere tecnico di competenza in merito alla valutazione ambientale.

Ente	Prot. n.	Data	Assunto al prot.	Data
HERA-INRETE	35911- 14709	13.04.2023	16748	13.04.2023
Consorzio della Bonifica Burana	8240	18.05.2023	22135	18.05.2023
AUSL Modena	40087	22.05.2023	22771	23.05.2023
ATERSIR	6832	13.07.2023	32801	13.07.2023
Provincia di Modena	180	18.10.2023	49394	07.11.2023

Si dà atto che entro e fuori i termini di deposito NON sono pervenute osservazioni.

Di seguito si riportano le controdeduzioni ai pareri degli Enti e alle riserve provinciali pervenuti entro e fuori i termini di deposito del Piano.

#### **PARERE HERA spa – INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA**

Parere congiunto n. 35911 (HERA) e n. 14709 (INRETE) espresso il 13.04.2023, trasmesso in pari data e assunto agli atti comunali con prot. 16748.

Il parere è favorevole con condizioni generali da recepire in fase esecutiva e prescrizioni specifiche di seguito sinteticamente riportate:

#### **SERVIZIO ACQUEDOTTO (Rif. Tav. 9 VAR SOTTOSERVIZI DISTRIBUZIONE RETE IDRICA)**

- *reti interne al comparto: si segnala il parziale recepimento delle indicazioni prescritte in sede di approvazione del progetto preliminare, consistenti nella posa di una nuova condotta in PVC Diam. Est. 160 mm derivata dalla condotta esistente di via Valletta e posata in via Valletta fino al limite dell'intervento di allargamento stradale a Nord del comparto, per poi proseguire, derivata da questa nuova condotta, all'interno della nuova strada di comparto, per raggiungere la via Emilia Ovest, e collegarsi alla saracinesca che sarà predisposta, in accordo col Soggetto Attuatore, durante la realizzazione della dorsale idrica DN 300 da posarsi a cura di HERA SpA all'interno della pista ciclabile parallela a via Emilia Ovest.*
- *La Soprintendenza ha richiesto al Soggetto Attuatore l'esecuzione di un saggio, per verifiche archeologiche, trasversale alla via Emilia; con la presente si richiede di comunicare a HERA SpA l'ubicazione di tale saggio, non appena concordata e nota la posizione, al fine di poter idoneamente predisporre la saracinesca di stacco al comparto dalla condotta DN 300 in corso di realizzazione sotto la pista ciclopedonale; nonché per poter sfruttare tale saggio per la realizzazione dell'attraversamento della via Emilia con la posa di tubazione De160 all'interno di tubo guaina DN 300, facendolo coincidere col punto di collegamento predisposto.*
- *A seguito delle indicazioni fornite in sede di approvazione della Seconda Variante al POC2 Il stralcio di Castelfranco Emilia, dove si confermava che la rete idrica esistente risultava insufficiente a garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto e che di conseguenza occorreva realizzare una nuova condotta idrica parallela alla via Emilia, con onere a carico dei Soggetti Attuatori dei comparti Ambito AND 29 "Capoluogo dotazioni Forte Urbano", Ambito APC.b 32.1 "Capoluogo – produttivo Cartiera" e sub-Ambito AN 51.8 lotto 1 "Comparto Piscina", HERA SpA ha dato corso alla realizzazione di tale opera e con la presente si comunica che l'importo presunto della quota parte spettante al Soggetto Attuatore del Comparto AND 29, oggetto del presente parere, di tale intervento extra-comparto è stimato in **euro 66.650**, come definito dalla ripartizione effettuata dal Comune di Castelfranco Emilia.*
- *Allacciamenti d'utenza acqua: saranno realizzati successivamente da HERA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste.*

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio, si ricorda che:

- *ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo in efficienza dei sistemi antincendio;*
- *la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio, in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche dovute da esigenze di varia natura;*
- *ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;*
- *sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione del flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica.*

**Pertanto, si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.**

## SERVIZIO FOGNATURA

Acque reflue nere (Rif. Tav. 8 VAR SOTTOSERVIZI FOGNATURE BIANCHE E NERE)

- La fognatura per acque "nere" con la tubazione prevista in allegato in PVC De250 (UNI EN 1401) è confermata e il suo punto di recapito finale è individuato nel pozzetto apicale della fognatura "nera" De250 presente all'interno del comparto, realizzata dall'Attuatore del Comparto Ambito APC.b 32.1 "Capoluogo – produttivo Cartiera", della quale sono in corso le operazioni di collaudo e presa in carico da parte di HERA SpA.

Si precisa che della condotta fognaria indicata nell'elaborato grafico verrà presa in carico solamente la rete posta sulla viabilità pubblica.

- L'entrata in esercizio della suddetta fognatura "nera" è comunque subordinata alla realizzazione da parte di HERA SpA, con onere a carico dei suddetti Soggetti Attuatori, di interventi extra-comparto consistenti in opere accessorie al depuratore ed al potenziamento del sollevamento S1 di via Commenda, come già indicato in sede di approvazione della Seconda Variante al POC2 Il Stralcio di Castelfranco Emilia.
- L'importo di massima indicativo e presunto della quota parte spettante al Soggetto Attuatore del comparto AND 29, oggetto del presente parere, dell'intervento extra-comparto è stimato in **euro 41.000**, come definito dalla ripartizione effettuata su indicazione del Comune di Castelfranco Emilia.

#### Acque reflue bianche (Rif. Tav. 8 VAR SOTTOSERVIZI FOGNATURE BIANCHE E NERE)

- Per il drenaggio delle acque di origine meteorica, in riferimento alle caratteristiche idrologiche individuate per la zona nonché delle pendenze previste per i collettori, si indica come loro recapito il "Canal Chiaro", di pertinenza Regionale, posto a Nord dell'intervento oggetto di parere secondo il tracciato riportato nell'elaborato grafico trasmesso.
- L'intera rete di drenaggio, all'interno del comparto, parcheggio pubblico e viabilità di cessione, nonché parcheggio privato e area edificata, sarà dimensionata per attuare, quota parte, il sistema di laminazione delle portate meteoriche e rilasciare una portata allo scarico limitata, recependo il principio dell'invarianza idraulica dettata dal PTCP della Provincia di Modena.
- Il volume di invaso destinato alla laminazione delle aree di cessione pubbliche, per essere preso in carico da HERA SpA, deve essere ricavato con la realizzazione di un bacino in linea ottenuto mediante il sovradimensionamento del reticolo fognario da ubicarsi a monte del recapito finale, il cui scarico, tarato per rilasciare la portata massima ammessa (5 litri/sec.), deve avvenire per gravità.
- Premettendo che HERA Spa è gestore del S.I.I., ma non del corpo idrico di recapito delle acque "bianche", si precisa che sarà incombenza del S.A. definire e ottenere l'assenso per il loro scarico presentando apposita richiesta di concessione all'Ente Proprietario e all'Ente Gestore del Corpo Idrico, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione.
- Si informa che **il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'Ente Gestore del corpo recettore, da fornire in copia alla scrivente prima dell'inizio lavori.**

#### **SERVIZIO GAS**

Attualmente il servizio gas non viene richiesto.

- Nella documentazione pervenuta non è esplicitato un fabbisogno energetico richiesto per i futuri fabbricati, pertanto eventuali richieste del comparto saranno trattate come fornitura da frontista ed in seguito a verifiche della rete di distribuzione gas 7<sup>a</sup> specie, effettuate tramite simulazioni di funzionamento.
- Qualora dalle simulazioni non si evidenziasse la sostenibilità del nuovo incremento di portata nelle tubazioni esistenti, INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SpA si riserva la possibilità di subordinare

*l'erogazione del servizio a prescrizioni inerenti a potenziamento di reti locali necessario a garantirne il corretto funzionamento.*

- *Eventuali nuovi allacciamenti saranno pertanto realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA SpA in seguito all'approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento, ed eventualmente in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas, qualora richieste.*

### Proposta di controdeduzioni

Si condividono le prescrizioni impartite, disponendo il richiamo del parere nell'articolato delle NTA e della convenzione urbanistica di PUA, nonché l'opportuno recepimento delle prescrizioni nel testo dello schema di convenzione, affinché il Soggetto Attuatore provveda alla loro ottemperanza in sede di progetto esecutivo.

In tal senso sia integrato lo schema di convenzione all'art. 2.2 "Infrastrutture a rete" rispettivamente ai punti "Rete fognaria", "Rete idrica" nei quali riportare le prescrizioni del punto elenco di cui sopra.

Si chiede inoltre di sostituire l'elaborato grafico Tav. 9 "VAR SOTTOSERVIZI DISTRIBUZIONE RETE IDRICA" con l'omonimo allegato al parere HERA e contenente note aggiunte direttamente dal Soggetto Gestore in recepimento del parere espresso, nonché l'aggiornamento dell'elaborato Tav. 8 "VAR SOTTOSERVIZI FOGNATURE BIANCHE E NERE" secondo quanto disposto dal Soggetto Gestore. Qualora necessario, dovrà essere effettuato anche l'aggiornamento delle relazioni tecniche specialistiche interessate.

Si dà atto delle prescrizioni impartite riguardo alla rete gas, sebbene il progetto di PUA non ne preveda la realizzazione.

### PARERE CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA

Parere n. 8240 espresso il 18.05.2023, trasmesso in pari data e assunto agli atti comunali con prot. 22135.

Il Consorzio esprime parere idraulico favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- *In uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno a detto Comparto produttivo, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate;*
- *Le acque afferenti al sistema di laminazione [...] potranno immettersi nel corso d'acqua pubblico "Canal Chiaro di Valbona" esclusivamente attraverso la condotta circolare di dimensione netta interna DN 120 mm che avrà funzione di bocca tarata;*
- *Il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà essere realizzato contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione delle aree impermeabilizzate in progetto. Dovrà inoltre risultare funzionante in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere in oggetto;*
- *a opere concluse, dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio da parte della Direzione dei Lavori un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato alle presenti prescrizioni;*
- *la realizzazione del manufatto di scolo acque meteoriche che interesserà il corso d'acqua pubblico "Canal Chiaro di Valbona" di pertinenza Regionale, **potrà essere realizzato solo dopo il rilascio di apposito atto autorizzativo da parte di ARPAE SAC di Modena;***
- *la realizzazione del ponte ciclopedonale che interesserà il corso d'acqua pubblico "Canal Torbido" di pertinenza Regionale, **potrà essere realizzato solo dopo il rilascio di apposito atto autorizzativo da parte di ARPAE SAC di Modena.** Si chiede inoltre, in sede di futura approvazione del PdC, di presentare degli elaborati di dettaglio, che riportino le reali interferenze tra l'impalcato del ponte con la sezione idraulica del Canal Torbido;*

- è di pertinenza del canale una fascia di 5,00 metri misurata dal ciglio del canale stesso che dovrà rimanere libera da ostacoli, mentre i nuovi fabbricati e la vasca di laminazione dovranno essere realizzati a una distanza non inferiore a 10,00 metri dal medesimo ciglio;
- il sistema di laminazione nel suo complesso rimarrà a carico dell'Attuatore, che ne dovrà verificare la corretta funzionalità nel tempo.

### Proposta di controdeduzioni

Si condividono le prescrizioni impartite, disponendo il richiamo del parere nell'articolato delle NTA e della convenzione urbanistica di PUA, nonché l'opportuno recepimento delle prescrizioni nel testo della convenzione, affinché il Soggetto Attuatore provveda alla loro ottemperanza in sede di progetto esecutivo. Si rileva inoltre, la necessità in fase esecutiva, di limitare al massimo le interferenze delle reti di raccolta delle acque private con le aree pubbliche. In tal senso sia integrato l'art. 2.2 "Infrastrutture a rete", punto "Rete fognaria", con l'aggiunta del paragrafo "Acque meteoriche bianche" nel quale riportare anche le prescrizioni del punto elenco di cui sopra.

Inoltre, in merito al ponte ciclabile di attraversamento del Canale Torbido si prescrive la redazione, in fase definitiva/esecutiva, di un elaborato specifico che recepisca la prescrizione impartita nel presente parere, nonché quelle presenti nel parere dell'AUSL MO di seguito controdedotto e al quale si rimanda.

### PARERE AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI MODENA

Parere 40087 espresso il 22.05.2023, trasmesso in pari data e assunto agli atti comunali con prot. 22771 del 23.05.2023.

Il servizio di Igiene Pubblica del Dipartimento di Sanità, chiarendo che il parere valuta unicamente gli aspetti relativi all'assetto dell'area, esprime parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- che lo spazio verde attrezzato sia dotato di attrezzatura per "la fruizione, il riposo, la ricreazione ed il gioco" (art. 2.3 VAR Schema di Convenzione e art. 12 VAR Norme Tecniche di Attuazione), con la predisposizione di panchine e tavoli, cestini per la raccolta dei rifiuti e giochi per bambini, possibilmente con l'integrazione di giochi inclusivi;
- che lo spazio verde attrezzato in progetto sia dotato di recinzione idonea a proteggere i minori che vi accedono, garantendo allo stesso tempo la visibilità da parte degli accompagnatori;
- che il percorso interno allo spazio verde attrezzato sia correttamente illuminato (art. 2.3 VAR Schema di Convenzione), con pali di h. 4,00 m serviti da lampadine tipo LED, in modo da tutelare la sicurezza dei fruitori nelle ore notturne;
- che la bombola del gas per il riscaldamento presente nelle adiacenze del campo da calcetto sia ricoverata in locale riparato, aerato e sicuro e che la sua installazione, messa a servizio e manutenzione soggiacciano alle normative di settore;
- che la progettazione degli invasi di laminazione per le acque bianche, situati in fregio alla pista ciclabile, preveda l'adozione di tutti gli accorgimenti idonei a garantire la sicurezza dei ciclisti e 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 (aprile-ottobre);
- che venga realizzato il ponte ciclabile di attraversamento del Canal Torbido (art. 1 Schema di Convenzione), per permettere il collegamento con il comparto adiacente, collocando opportuno parapetto non scalabile lungo l'attraversamento e nelle sue adiacenze, e prestando attenzione a garantire la sicurezza dei ciclisti.

### Proposta di controdeduzioni

Si condividono le prescrizioni impartite, disponendo il richiamo del parere nell'articolato delle NTA e della convenzione urbanistica di PUA, nonché l'opportuno recepimento delle prescrizioni nel testo della convenzione, affinché il Soggetto Attuatore provveda alla loro ottemperanza in sede di progetto esecutivo.

Si prende atto di quanto prescritto relativamente alla bombola del gas per il riscaldamento e si rimanda l'osservanza di detta disposizione alla fase definitiva/esecutiva del progetto inerente le opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative, previste dalla convenzione preliminare al POC stipulata in data 19.03.2014 Rep. 11, in quanto tali opere - per le quali la Giunta Comunale con Deliberazione n. 200 dell'11.12.2018 avente ad oggetto "Campo da calcetto coperto a 5 giocatori ed annessi spogliatoi" ha già approvato il progetto - restano assoggettate alla procedura approvativa dell'opera pubblica. Pertanto, detto progetto risulta esterno al perimetro di PUA, quindi indipendente dal piano stesso seppur vincolante, e dovrà essere nuovamente sottoposto alla Giunta Comunale a causa della diversa ubicazione rispetto a quanto già approvato. Unica eccezione riguarda i parcheggi pubblici dovuti quale dotazione a servizio del campo sportivo, che non rientrano tra la dotazione a parcheggi dovuta per la struttura commerciale, anche se strettamente connessi a quest'ultima in conseguenza alla scelta localizzativa e pertanto ricompresi all'interno del perimetro di PUA.

Si dispone quindi l'opportuno recepimento delle prescrizioni, ad esclusione di quella argomentata in precedenza inerente la bombola del gas, nell'articolato dello schema di convenzione urbanistica all'art. 2.2 "Infrastrutture a rete", paragrafo "Sistema di laminazione", all'art. 2.3 "Verde attrezzato" nonché mediante l'inserimento di un punto dedicato relativo al ponte ciclabile di attraversamento del Canal Torbido all'art. 9.2 "Clasole particolari", affinché il Soggetto Attuatore provveda alla sua ottemperanza in sede di progettazione esecutiva.

Al fine di perseguire il medesimo obiettivo, si dispone il recepimento delle prescrizioni stesse anche nell'articolato delle norme tecniche di attuazione del PUA all'art. 12 "Aree destinate a verde pubblico" e all'art. 13 "Aree destinate alla viabilità".

Inoltre, si prescrive la redazione, in fase definitiva/esecutiva, di elaborati specifici che recepiscano tutte le prescrizioni impartite nel presente parere in merito allo spazio verde attrezzato e agli invasi di laminazione; si precisa che l'elaborato rappresentativo del progetto del verde dovrà essere redatto a firma di un agronomo e dovrà definire le essenze arboree ed arbustive da mettere a dimora, privilegiando le essenze in grado di assorbire la CO2 prodotta dall'antropizzazione dell'area. In tal senso devono essere adeguate le NTA del PUA.

## PARERE ATERSIR

Parere 6832 espresso il 13.07.2023, trasmesso in pari data e assunto agli atti comunali con prot. 32801; pervenuto oltre i termini di conclusione della Conferenza di Servizi.

L'Agenzia territoriale della Regione Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti, considerato che:

- per gli aspetti tecnici ed infrastrutturali, il Gestore del Servizio Idrico Integrato - HERA SpA - ha espresso nella conferenza di servizi parere favorevole condizionato al rispetto di prescrizioni specifiche (prot. HERA n. 35911-14709 del 13.04.2023) per la rete idrica e fognaria non prevedendo interventi a carico del S.I.I.;
- non ha rilevato interferenze delle previsioni urbanistiche sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano;

e pertanto esprime parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- nel progetto siano adottati sistemi di fondazione tali da non interferire con le falde acquifere in coerenza con la protezione delle Aree caratterizzate da ricchezza delle falde idriche di cui all'art. 12A del PTCP;
- siano recepite le prescrizioni specifiche stabilite nel parere espresso da HERA (prot. HERA n. 35911-14709 del 13.04.2023);
- sia verificata la possibilità di ridurre le impermeabilizzazioni sulle aree destinate a parcheggio, pubblico o pertinenziale, nelle aree interessate dal "Paleodosso di accertato interesse" in coerenza con l'art. 23A, comma 2, lett. a) del PTCP.

## Proposta di controdeduzioni

Si condividono le prescrizioni impartite, disponendo il richiamo del parere nell'articolato delle NTA e della convenzione urbanistica di PUA, nonché l'opportuno recepimento delle prescrizioni nel testo delle NTA, affinché il Soggetto Attuatore provveda alla loro ottemperanza in sede di progetto esecutivo.

In tal senso sia integrato l'art. 16 "Tipologie edilizie" delle NTA con l'aggiunta della prescrizione inerente i sistemi di fondazione da adottare.

In merito al recepimento delle prescrizioni impartite da HERA per quanto attiene agli aspetti relativi alle infrastrutture a rete (rete idrica e fognaria), si fa rimando alle controdeduzioni formulate al parere congiunto HERA-INRETE.

Analogamente, riguardo alle soluzioni da adottare per ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, si fa rimando alle controdeduzioni formulate alle riserve provinciali.

## **PARERE Amministrazione Provinciale di Modena**

Espresso con Atto del Presidente n. 180 del 18.10.2023, trasmesso in data 07.11.2023 e assunto agli atti comunali con prot. 49394.

Con specifica deliberazione il Presidente della Provincia ha approvato l'istruttoria contenente gli esiti della valutazione di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000, integrata con la verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008.

Specificatamente con l'atto deliberativo è stato disposto:

1. di sollevare osservazioni alla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Ambito 29 AND – Forte Urbano" ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 20/2000 e richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura geologica e sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30.10.2008 approvando l'istruttoria tecnica prot. n. 36707 del 17.10.2023 allegata al presente atto;
2. di inviare il presente atto al Comune di Castelfranco Emilia, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia-Romagna, all'Azienda Unità Sanitaria Locale – Servizio Igiene Pubblica.

Di seguito si riportano i contenuti salienti dell'istruttoria tecnica provinciale redatta dal Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti, i pareri tecnici espressi e la relativa proposta di controdeduzione:

### **OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000**

1. Si rileva che la dichiarazione di esclusione dalle procedure ambientali dovrà essere resa dal Responsabile del Procedimento, che dia atto di quanto formalmente richiesto dalla Provincia di Modena, prima dell'approvazione della presente variante.
2. Si prescrive la coerenza con la DCR 1253/1999.
3. Risulta necessario garantire la coerenza con il PSC ed il POC in merito alla realizzazione di un parco nelle aree verdi di cessione.
4. Si propone inoltre, in sede di approvazione della variante al PUA, di introdurre nella convenzione specifici riferimenti all'attuazione delle opere pubbliche previste dal POC (campo da calcetto e spogliatoi, collegamento ciclo-pedonale sul Canal Torbido).
5. Risulta necessario, in sede di approvazione della Variante, ristabilire coerenza tra gli elaborati allegati al PUA.
6. Si richiama il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del PTCP e delle prescrizioni del POC in merito al sistema fognario-depurativo. Inoltre, si fanno proprie le prescrizioni contenute nel parere del gestore del Servizio Idrico Integrato (HERA-INRETE).

7. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle NTA del POC2, si richiama inoltre il rispetto delle misure di cui all'allegato 1.4 al vigente PTCP relativo all'obbligo di allontanamento dei centri di pericolo sulla base degli interventi effettivamente previsti in progetto. Si richiama il rispetto delle misure per il risparmio idrico previste dall'allegato 1.8 del PTCP, con particolare riferimento al punto 2.c "Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale".
8. Si chiede infine di valutare l'opportunità di utilizzare pavimentazioni con elevato grado di permeabilità per tutte le aree esterne (ad es. parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali) non suscettibili di contaminazione della falda.

#### **PARERE in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 della LR 19/2008**

Si riportano esclusivamente gli esiti del parere geologico sismico, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), alla cui lettura completa si rimanda.

Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione presentata **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 e sismica allegata al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Forte Urbano" – ambito 29 AND – Variante 2021, in Comune di Castelfranco Emilia (MO), è **parzialmente assentibile**.

9. **Nella fase di progettazione esecutiva, oltre a quanto prescritto nella documentazione geologica e sismica analizzata, si prescrive l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei 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, con calcolo dell'indice di potenziale liquefazione utilizzando i metodi riportati nelle DGR 476/2021 e 564/2021.**

#### **Proposta di controdeduzioni**

Si prende atto delle riserve e delle prescrizioni avanzate, al cui rispetto è necessario conformare il PUA, e si provvede a formulare le opportune controdeduzioni nel medesimo ordine in cui sono state esposte.

Al tal fine, è però opportuno ricordare che il progetto in esame costituisce variante al vigente Piano Urbanistico Attuativo "**Forte Urbano - AND 29**", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 27.11.2018 e regolato da Convenzione Urbanistica stipulata in data 12.04.2019 (a Ministero Notaio Valentina MONTORSI, Repertorio 3600, Raccolta 2460, trascritta in data 29.04.2019), per il quale l'Amministrazione Provinciale, con atto del Presidente n. 119 del 28.08.2018, aveva disposto di non sollevare osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 "*recependo le raccomandazioni ed i pareri contenuti nell'istruttoria tecnica prot. 31377 del 23.08.2018, allegata al presente atto, che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale*", nonché aveva dato atto che "*per quanto inerente la VAS/Valsat questa è stata effettuata nel POC da cui lo stesso PUA deriva, approvato con DCC 59 del 28.03.2014 giusta Delibera di riserve provinciali n. 78 del 12.03.2013*".

La presente variante al piano prevede la riorganizzazione delle aree private, il conseguente adeguamento viabilistico e delle rispettive dotazioni, nonché lo spostamento delle opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative (struttura sportiva e relative urbanizzazioni), mantenendo invariata l'ubicazione dell'area interessata dal piano, la superficie territoriale oggetto di trasformazione ed il reperimento delle dotazioni funzionali alla realizzazione della SC in progetto.

Ciò premesso, si provvede a formulare le controdeduzioni alle riserve provinciali avanzate ai punti seguenti:

1. Dato atto della mancata espressione del parere tecnico da parte della Provincia di Modena in merito alla valutazione ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm. e ii., artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 e art. 12 D. Lgs. 152/2006 e la conseguente richiesta della Provincia stessa,

considerato altresì che ARPAE non ha espresso il proprio parere di competenza, si comunica che il Responsabile del Procedimento, tenuto conto delle relazioni specialistiche costituenti documentazione di PUA nonché della dichiarazione a firma del progettista incaricato, provvederà a rilasciare apposita dichiarazione di esclusione dalle procedure ambientali trasmettendola all'Amministrazione provinciale.

2. Relativamente ai parcheggi pertinenziali alla Superficie di Vendita in progetto, è possibile constatare che il PUA approvato prevede la realizzazione degli stessi con tipologia a raso ed alberati, suddivisi all'interno delle rispettive superfici fondiari e in numero adeguato alla SV commerciale prevista. La variante al PUA è migliorativa rispetto al piano vigente in quanto comporta una riduzione della superficie fondiaria con conseguente diminuzione del consumo di suolo e aumento delle superfici permeabili; prevede di mantenere invariato il numero di parcheggi pertinenziali commisurandoli alla SV massima ammessa, disponendoli all'interno del singolo lotto privato e conservando la tipologia già approvata. Al fine di minimizzare l'estensione della superficie da impermeabilizzare, anziché prescrivere soluzioni interrato e/o pluripiano, si dispone di prevedere - dove possibile - l'adozione, in fase esecutiva, di modalità costruttive idonee a garantire la massima permeabilità mediante l'impiego di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità per tutte le aree esterne non suscettibili di contaminazione della falda.

In riferimento alla dotazione di verde pubblico, occorre precisare che il PUA vigente prevede già la sua monetizzazione, poiché la scheda normativa di POC dispone che, in considerazione della previsione del parco pubblico, in sede di PUA il Comune ha la facoltà di delocalizzare/monetizzare tutta la dotazione, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco. Nonostante detta possibilità, nel PUA è stato previsto che la dotazione dovuta fosse convertita in onere monetario equivalente con impegno del Soggetto Attuatore ad attuare direttamente gli interventi conseguenti, attrezzando con elementi di arredo urbano un'area individuata su terreni già ceduti all'Amministrazione Comunale - in forza della convenzione preliminare al POC (stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11) - oltre alla realizzazione di un percorso ciclabile di collegamento al comparto limitrofo ricadente nell'ambito n. 32 APC.b, sub-ambito n. 32.1, comprensivo del ponte di attraversamento del Canal Torbido.

3. Per quanto attiene la conformità allo strumento urbanistico comunale, è necessario precisare che la scheda di PSC definisce un perimetro d'ambito molto esteso, che ricomprende al suo interno diverse aree attualmente a conduzione agricola delimitate dalla via Emilia Est, dai canali Torbido e Chiaro e il Forte Urbano. Le schede normativa e grafica di POC identificano un perimetro di sub-ambito più limitato e circoscritto nella porzione ovest dell'ambito e quindi opposto al complesso del Forte Urbano e alla rispettiva area di pertinenza. La scheda normativa di POC, inoltre, prevede l'acquisizione del 70% della ST individuata dal perimetro di sub-ambito da destinare a parco urbano, a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori da concentrare nel restante 30%. A tal proposito, occorre fare alcune precisazioni in merito:

- a. L'area oggetto di trasformazione interessa una parte molto limitata dell'ambito, esterna alle pertinenze degli edifici di valore storico e quindi all'antica "stella del Forte Urbano".
- b. In forza della convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11, le proprietà hanno ceduto all'Amministrazione Comunale - contestualmente alla stipula - l'area pari al 70% della ST del sub-ambito, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori compensativi. Pertanto, tale area costituisce attuazione del parco urbano in coerenza con gli obiettivi d'ambito del PSC e in detta ottica, tenuto conto della sua influenza con le aree della "stella del Forte Urbano", è stato previsto che sia attrezzata con strutture ricreative e spazi collettivi a servizio della comunità.
- c. La presente variante al PUA non comporta modifiche alla conformazione e caratterizzazione delle aree cedute, se non la diversa ubicazione delle opere pubbliche relative alle attrezzature collettive compensative dovute che, per volontà dell'Amministrazione, sono state localizzate dal progettista in contiguità al perimetro di PUA.

Pertanto, si ritiene che sia il PUA vigente sia la presente variante al piano stesso sono conformi a PSC e POC, nonché coerenti con le previsioni contenute nelle schede d'ambito e normative degli strumenti stessi.

4. Per quanto attiene le opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative previste dalla convenzione preliminare al POC, si precisa che per le stesse è già presente un progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 dell'11.12.2018 – redatto in conformità alle indicazioni presenti nella suddetta convenzione richiamata anche nel POC - e che le stesse sono esterne al perimetro del PUA vigente, in quanto indipendenti dal piano seppur vincolanti per l'attuazione del piano stesso. Per tale ragione, la convenzione urbanistica che regola il piano non contiene al suo interno indicazioni specifiche in merito alla loro attuazione.

La presente variante al piano, a seguito di accordi con l'Amministrazione, prevede una diversa localizzazione delle opere pubbliche - campo da calcetto coperto a 5 giocatori e annessi spogliatoi - da realizzarsi sempre sulle aree cedute esterne al perimetro di PUA, ma ad esso contigue. Per razionalizzare il progetto, l'Amministrazione ha richiesto al progettista di localizzare i parcheggi pubblici dovuti quale dotazione a servizio del campo sportivo in continuità con la dotazione di parcheggi dovuta per la struttura commerciale, portandoli di fatto all'interno del perimetro di PUA, mantenendone però l'indipendenza dalla dotazione di parcheggi pubblici dovuti in relazione alla realizzazione della SC privata. Ciò premesso, si conferma che le opere inerenti la struttura sportiva e le rispettive aree pertinenziali restano assoggettate alla procedura approvativa dell'opera pubblica e pertanto il loro progetto dovrà essere nuovamente sottoposto alla Giunta Comunale successivamente all'approvazione della variante al piano. Si precisa inoltre che la convenzione della variante contiene all'art. 6 *"Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi e del certificato di conformità edilizia e abitabilità"* un presupposto che vincola la presentazione della SCEA del fabbricato commerciale all'avvenuto collaudo del campo da calcetto coperto a 5 giocatori e annessi spogliatoi o, nelle more della formalizzazione del suddetto certificato, all'emissione di certificato di regolare esecuzione a firma della D.L., da depositarsi agli atti del SUE corredato di tutte le certificazioni e asseverazioni necessarie a seguito della visita finale e avvenuta sottoscrizione del relativo verbale, conseguente all'ultimazione dei lavori nonché alla consegna dell'immobile all'Amministrazione Comunale.

Ciononostante comprendendo l'intento dell'osservazione formulata, a maggior tutela dell'amministrazione comunale si conviene di inserire all'art.9.1-Patti Generali dello schema di convenzione un esplicito rimando alle obbligazioni del soggetto attuatore riguardo gli impegni assunti con la Convenzione Preliminare al POC sottoscritta in data 19.03.2014 Rep. n. 11, recepita nel POC 2.

Per quanto riguarda il percorso ciclabile di collegamento e attraversamento sul Canal Torbido si precisa che lo stesso deve essere realizzato dal Soggetto Attuatore a concorso dell'onere monetario equivalente per mq di verde pubblico da delocalizzare, unitamente agli arredi urbani dovuti per attrezzare l'area verde individuata; detto percorso, consentendo il collegamento con il percorso già realizzato negli ambiti adiacenti aldilà del Canal Torbido, concorre alla realizzazione del collegamento tra il capoluogo e il corridoio ecologico Canal Torbido-Villa Sorra, obiettivo d'ambito di PSC-POC.

5. In merito alle incongruenze rilevate relativamente alla quantificazione della superficie complessiva in progetto, si chiede di rendere gli elaborati costituenti variante al piano coerenti tra loro.

Riguardo alle opere di mitigazione acustica previste e sommariamente descritte e localizzate all'interno della relazione di valutazione previsionale di impatto acustico, si dispone la redazione di un elaborato specifico di PUA rappresentativo del progetto della barriera antirumore con il quale precisare esatta ubicazione e caratteristiche dimensionali e materiche della stessa. L'elaborato costituirà riferimento vincolante per la progettazione esecutiva.

6. Relativamente al rispetto del principio di invarianza idraulica disciplinato dall'art. 11, comma 8, delle NTA del vigente PTCP e delle prescrizioni contenute nella scheda di POC in merito al sistema

fognario-depurativo, si evidenzia che l'argomento è stato considerato dal tecnico progettista e trattato in maniera esaustiva all'interno della Relazione idraulica al capitolo 4 "Valutazione delle misure volte al principio dell'invarianza idraulica" e al capitolo 4.1 "Computo dei volumi di compensazione per l'invarianza idraulica" nonché negli elaborati tav. 8 VAR "Fognature bianche e nere" e tav. 8.A VAR "Invarianza idraulica", documentazione esaminata con esito favorevole da parte della Conferenza dei servizi.

Per quanto attiene le prescrizioni contenute nel parere del gestore del Servizio idrico Integrato, si fa rimando alle controdeduzioni formulate al parere congiunto HERA-INRETE.

7. Riguardo a quanto evidenziato relativamente al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle NTA del POC2 in attuazione dell'art. 12A del PTCP, nonché al rispetto delle misure per il risparmio idrico previste dall'allegato 1.8 del vigente PTCP - punto 2.c "Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale" - si specifica che l'art. 19 delle NTA di variante al PUA, ai commi 5 e 6, tiene già conto di dette prescrizioni. In fase attuativa dovranno essere rispettate le disposizioni specifiche del RUE ed eventualmente le altre misure contenute all'art. 17 delle NTA del POC2 e nell'allegato 1.8 del vigente PTCP stessi.

In merito al rispetto delle misure di cui all'allegato 1.4 al vigente PTCP, supponendo che il richiamo si riferisca esclusivamente agli usi di cui alla lett. d, si fa presente che non trova applicazione in quanto l'area interessata dall'ambito in progetto ricade in zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche, ma non ricompresa in aree di ricarica della falda e che il progetto stesso non prevede scarichi o immissioni dirette nelle acque sotterranee e nel sottosuolo. In fase attuativa dovranno eventualmente essere rispettate altre misure contenute nell'allegato stesso; a tal fine si propone di riportare il richiamo al suddetto allegato nelle NTA di variante al PUA.

8. Si condivide quanto espresso nel parere in merito all'opportunità di impiego di pavimentazioni con elevato grado di permeabilità per tutte le aree esterne non suscettibili di contaminazione della falda e pertanto si dispone la previsione - dove possibile - di modalità costruttive idonee a garantire la massima permeabilità delle aree di parcheggio e dei percorsi di mobilità dolce in progetto, mediante l'impiego di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità, ricorrendo preferibilmente a materiali riciclati prodotti da ditte che adottino cicli di produzione certificati da organismi di certificazione pubblici o privati riconosciuti (ad esempio: certificazione Eco-Management and Audit Scheme -EMAS-, marchio Ecolabel UE, marchio Associazione Nazionale Architettura Bioecologica - ANAB-). A tal proposito le NTA del PUA recepiscono dette indicazioni che dovranno essere tenute in considerazione nella redazione del progetto esecutivo.
9. Relativamente alla documentazione geologica e sismica, si prende atto di quanto indicato nel parere allegato alla relazione istruttoria prot. 36707 del 17.10.2023 del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti della Provincia di Modena. Pertanto, si chiede di effettuare la verifica e l'aggiornamento dei fattori di amplificazione in base alla vigente normativa regionale vigente (DGR 476/2021 e 564/2021) così come prescritto dal parere geologico sismico, e, conseguentemente, di provvedere all'adeguamento della documentazione della variante al PUA.

Si conviene inoltre con quanto espresso in conclusione nel suddetto parere geologico sismico. Pertanto si dispone che, in sede di progettazione esecutiva, oltre a quanto prescritto nella documentazione geologica e sismica allegata alla variante, vengano eseguiti specifici approfondimenti geognostici e geofisici sui lotti d'intervento, ai sensi della vigente normativa regionale. A tal fine si propone di riportare il richiamo nelle NTA della variante al PUA.

L'Istruttore Direttivo del Servizio  
**arch. Lisa RINALDI**

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed  
inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.