

**ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA**  
**Prot. 3546 del 15/01/2015 Cl. 7.4.5 fasc. 2302**

**COMUNE di CASTELFRANCO EMILIA. Piano Urbanistico Attuativo priv. "Madonna della Provvidenza". Osservazioni ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 integrato con: Parere ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008. Parere ambientale (art.5 LR 20/2000 D.Lgs 152/2006)**

---

**PREMESSA**

*Inquadramento amministrativo*

L'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia è dotata di Piano Strutturale Comunale approvato in data 8 aprile 2009 con atto di Consiglio comunale n. 76, sulla base dell'intesa e dell'esito della Valutazione Ambientale Strategica, espresse con atto di Giunta Provinciale n. 162 del 27 marzo 2009.

Il Piano Operativo è stato approvato con Delibera C.C. n. 216 del 15/10/2010, e di seguito con Delibera C.C. 53 del 06/04/2011, Delibera C.C. 35 del 14/03/2013 e Delibera C.C. 123 del 24/07/2012.

Il RUE è stato approvato con Delibera C.C. 75 del 08/04/2009 e di seguito modificato con Delibera C.C. n. 119 del 15/6/2011 e Delibera C.C. n. 95 del 12/0/2013.

Il responsabile del procedimento del Comune di Castelfranco Emilia, con nota n. 40219 del 29/11/2014 assunta agli atti provinciali con protocollo 115822 del 02/12/2014, ha inviato il presente Piano Urbanistico Attuativo per l'espressione di eventuali riserve di competenza.

*Contenuti del PP*

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere esclusivamente residenziale sul margine ovest dell'insediamento esistente, andando a costituire una modesta espansione dell'originario nucleo insediativo.

Le tipologie edilizie sono sostanzialmente abbinati; è prevista la realizzazione di una viabilità privata condominiale e di un parcheggio. La maggior parte delle unità immobiliare sarà dotata di area cortiliva indipendente.

Il verde pubblico verrà ricavato in angolo tra le vie Belfiore e S.Maria, in un unico spazio, di fronte alla chiesa.

I parcheggi pubblici di P1 sono previsti sul fronte di proprietà delle predette vie, al diretto servizio delle attività esistenti, principalmente consistenti nelle funzioni religiose che si svolgono nella chiesa della frazione.

Tutto ciò premesso

**si formulano i seguenti pareri**

carattere residenziale s'identifica nel PSC del Comune di Castelfranco Emilia come **sub-ambito consolidato 68.2 sito in località Piumazzo classificato come ambito AC.d.**

Il sub-ambito è stato posto in attuazione dal 1° Piano Operativo Comunale di cui in premessa, Piano sul quale si era espressa Amministrazione Provinciale con atto di Giunta n. 371 del 05/10/2010.

I parametri urbanistici stabiliti dal PSC e dal POC sono i seguenti:

- ST = 7179mq;
- SC = 1795mq;
- Verde (65mq/100mq di SC) = 1167mq;
- P1 (20mq/100mq di SC) = 359mq
- H.max ammessa = 2 piani + sottotetto

e risultano recepiti nel PUA, ad eccezione della ST che risulta pari a 7634mq.

Corre l'obbligo di rammentare che il sub-ambito era stato oggetto di specifici rilievi tecnici nell'atto di Giunta Provinciale n. 371 del 5 ottobre 2010 in merito sia all'adeguatezza della documentazione geologico-sismica che ad altri aspetti ambientali; era stata esplicitamente richiesta l'integrazione degli elementi sopra citati nonché il recepimento, in sede normativa di POC, e poi conseguentemente attuativa di Piano Urbanistico Attuativo, delle richieste e dei rilievi formulati.

**PARERE TECNICO art.5 L.R. 19/2008 - Norme per la riduzione del rischio sismico**

La Relazione geologico e sismica a firma del dott. geol. Daniele Magagni ed allegata al presente Piano Urbanistico Attuativo, risulta essere la medesima trasmessa in sede di adozione del POC, sul quale la Provincia si era espressa con atto di Giunta provinciale n. 371 del 05/10/2010 dichiarandone la non adeguatezza. Essa risulta, pertanto, carente delle indagini e degli approfondimenti ( per chiarezza sin sintesi sotto riportati) e già richiesti con la citata deliberazione di Giunta Provinciale, che qui s'intende integralmente richiamata ed alla quale si rimanda per la integrale lettura delle parti d'interesse.

<b>Ambito</b>	<b>Piumazzo - Madonna della Provvidenza, ambito 68.2</b>
Tipo	AC.d
Posizione	Pianura alluvionale
Indagini geognostiche	3 CPT in zona prossima Sondaggio a -4.6m pc
Profondità falda	-3 m pc da misure in pozzi presenti in zona
Indagini geofisiche (determinazione diretta profilo onde s)	nella relazione viene citata inizialmente una prospezione HVSR con tromino; l'attribuzione della VS30 e della categoria di suolo di fondazione fanno riferimento ad una indagine MASW; negli allegati è invece riportato il profilo di un rilievo HVSR con tromino con grafico in scala a passi di 100 m
Valutazioni di conformità	
litologia	Argille limosa, limi argillosi e limi sabbiosi a consistenza decrescente con la profondità
sismica	Vs30=221 m/s categoria C FA PGA = 1.7 FA IS = 1.9 / 2.6 Pianura 1 Nella relazione a pag 120 riportato un valore di VS30 pari a 220 che non trova riscontro con il grafico della prova allegata; quest'ultima evidenzia una verticale delle Vs, attribuibile a Pianura 2
liquefazione e cedimenti	è definito un grado basso di liquefacibilità relativo a l'analisi svolte sui terreni che non sono quelli dell'area di variante
<b>PARERE</b>	Da PSC: Il livello per FA e III per liquefazione e cedimenti post-sismici <b>NON ADEGUATO</b> Integrazioni:

OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>-i parametri geotecnici devono essere acquisiti da indagini svolte all'interno dell'ambito e non in zone vicine;</li> <li>-le indagini citate in relazione (e quelle allegate alla stessa non sono tra loro congruenti);</li> <li>-cartografia di microzonazione in scala 1:5000/2000;</li> <li>-valutazione possibili effetti di sito conseguenti cedimenti per liquefazione/densificazione di strati sabbioso limosi sottili (falda a -3 m pc) mediante parametri determinati in basa a rilevazioni nell'ambito in esame e non in aree prossime.</li> </ul>
-----------------------------	--

Nella Relazione Geologica Geotecnica e Sismica trasmessa a corredo del PUA in oggetto viene dichiarato che *"in sede di PUA o in fase esecutiva dovranno essere eseguiti ulteriori approfondimenti ed indagini geognostiche di dettaglio in conformità con quanto previsto dal DM11/03/1998"*; considerato che in questa sede non sono stati operati i sopra citati approfondimenti, si ritiene la documentazione non idonea.

**1 Pertanto si esprime parere NON favorevole con riguardo all'art. 5 LR 19/2008 e preventivamente l'approvazione del presente Piano Urbanistico attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, devono essere effettuati di approfondimenti già prescritti con atto con atto di Giunta provinciale n. 371 del 05/10/2010 avendo presente altresì che l'Amministrazione Comunale ha concluso anche gli studi di microzonazione sismica di cui all' OPCM 2013/52 e DGR n.1919/2013.**

**OSSERVAZIONI art. 35 LR 20/2000 come modificato dall'art. 36 della LR 6/2009**

In relazione al perimetro del sub-ambito, la Relazione Tecnica Illustrativa cita testualmente *"la ST rilevata sulla base delle misure di perimetro, riportate nel PSC, comporta un superficie territoriale inferiore a quella indicata nella scheda d'ambito (mq. 7.179). Si è quindi scelto di includere la striscia di terreno di 3 metri di profondità posta sul lato ovest nel comparto per far tornare la quantità di ST prevista. La citata striscia di terreno, residua rispetto ai limiti di proprietà, non si sarebbe potuta utilizzare ai fini agricoli, ma sarebbe stata probabilmente inclusa nelle aree cortilive dei costruendi edifici. La modifica del perimetro di comparto valutata nell'ordine del 4% non si ritiene una rettifica sostanziale, ed è quindi approvabile in sede di PUA come previsto all'art.11 del RUE. La variazione alla ST non comporta l'aumento della potenzialità edificatoria SC del comparto"*. Tuttavia, come emerge dai parametri urbanistico – edilizi di progetto riportati nella Relazione Tecnica Illustrativa, la ST del PUA risulta pari a 7634mq, a fronte dei 7179mq di ST attribuiti al sub ambito dal PSC e dal POC vigenti.

La sopra citata *"striscia di terreno, residua rispetto ai limiti di proprietà"* non trova alcun riscontro né rappresentazione negli elaborati progettuali cartografici.

Considerato che l'incremento proposto di cui si fa menzione nella Relazione Tecnica Illustrativa non risulta pari al 4%, bensì a circa il 6,5%, e considerato che la normativa di RUE (art. 2.1.2, comma 10) non definisce l'entità dimensionale delle rettifiche non sostanziali, si ritiene opportuno che venga verificata la coerenza di tale dato con quanto in merito definito da POC e PSC.

Inoltre, non pare sussista conformità in relazione al numero massimo di unità abitative realizzabili, in quanto il PUA in oggetto prevede la realizzazione di sei fabbricati per un numero complessivo di 24 unità abitative, a fronte dei cinque fabbricati per 20 unità complessive realizzabili, legittimamente attribuiti dal POC vigente.

Considerato che le norme di PSC e POC vigenti dispongono che l'indice di Uf da applicare per il calcolo della superficie utile massima realizzabile sia pari a 0,25mq/mq, non risulta chiaro da quale disposizione/strumento urbanistico di carattere normativo venga definita la possibilità di realizzare 3 alloggi ogni 700mq di superficie fondiaria, come indicato nel riepilogo dei parametri urbanistici ed edilizi della Relazione Tecnica Illustrativa.

Corre pertanto l'obbligo di osservare complessivamente che:

- 2** relativamente al numero delle unità abitative massime realizzabili si chiede che venga garantita la conformità con quanto disposto dal POC e dal PSC. Si prescrive, pertanto, che le unità abitative proposte dal PUA siano conformi a quelle legittimamente attribuite dal POC e quindi non superiori a 20; diversamente ciò comporta variante al POC sovraordinato. Coerentemente, con riferimento alla Superficie Territoriale del PUA, si ritiene che debba rimanere quella legittimata dagli strumenti sovraordinati (PSC e POC) ovvero 7179 mq. Pertanto con riguardo all'art. 35 LR 20/2000, s'invita l'Amministrazione Comunale a conformare lo strumento attuativo di iniziativa privata a quanto stabilito nel Piano Operativo Comunale.

**PARERE TECNICO in merito alla Valutazione Ambientale di cui all'art. 5 LR 20/2000 e LR 9/2008**

Per il presente PUA attuativo del POC dotato di VALSAT, viene dichiarata l'esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, in virtù dell'art.5 comma 4 della L.R.20/2000 e s.m.i., nonché del punto 3.1.3.5 della Circolare della Regione Emilia-Romagna n.23900 del 01/02/2010, dichiarando che sono stati integralmente rispettati i rilievi e le prescrizioni espresse in sede di VAS del POC.

Si rammenta, inoltre, quanto espresso dalla Provincia con l'atto di Giunta n.371 del 05/10/2010 "[...] ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.R.20/2000, si stabilisce che l'Amministrazione Comunale potrà considerare esenti da ulteriori valutazioni ambientali i PUA degli ambiti discendenti dal presente POC purché vengano integralmente rispettati i rilievi e le prescrizioni espresse, sulla base di esplicita dichiarazione del responsabile del procedimento che è stato osservato e dato corso, a quanto richiesto nel presente atto".

- 3** Pare non risulti recepita nelle norme del Piano Operativo Comunale approvato, e conseguentemente non assunte nel PUA presentato, l'esplicitazione di attenzioni e condizioni di sostenibilità ambientale richieste che dovevano conformare l'attuazione degli interventi edilizio-urbanistici progettati in sede di Piano Urbanistico Attuativo con particolare riferimento ad una corretta pianificazione energetica degli insediamenti residenziali. In particolare, nella scheda di POC non trova riscontro quanto espresso con atto di Giunta Provinciale n.371 del 05/10/2010 di seguito riportato:

- per ciascun ambito, in relazione ai dettati dell'art. 83 "Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale", comma 8, si richiede di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.
- Inoltre, in relazione alla sostenibilità energetica del Piani Operativi Comunali si chiede che, in relazione alla superficie utile totale di ciascun ambito, le schede siano integrate con il riferimento al tema della sostenibilità energetica di cui all'art 85 del PTCP (con particolare riferimento al comma 2).

In relazione alla tutela delle acque sotterranee, considerato che l'intervento in progetto ricade all'interno di un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche, nonché da un grado medio di vulnerabilità dell'acquifero; valutato inoltre quanto dichiarato nella Relazione Geologica stessa in merito alla presenza di una falda alla profondità di metri 3,00 dal piano campagna, devono trovare applicazione le disposizioni relative ai centri di pericolo (Allegato 1.4 NTA PTCP2009) con particolare riferimento a quanto stabilito alla lettera t) "realizzazione di fondazioni profonde a

contatto con il tetto delle ghiaie", in nota riportato<sup>1</sup>.

Infine, qualora la tipologia costruttiva prevedesse la realizzazione di piani/vani interrati si ritiene opportuno valutare l'interferenza degli stessi con la falda, tenendo in debita considerazione eventuali fenomeni di risalita della stessa.

#### **4 Gli aspetti sopra citati e descritti, devono trovare applicazione in sede attuativa-esecutiva.**

#### **CONCLUSIONI**

Vista la dichiarazione di non assoggettabilità a dalle procedure di valutazione ambientale;

Richiamate le caratteristiche del PUA in oggetto in precedenza descritte;

Considerato il prescritto parere ARPA-USL non risulta ancora pervenuto alla Amministrazione Provinciale ;

Osservato che la trasformazione proposta, in ordine agli aspetti ambientali ritenuti significativi, le problematiche emerse erano già state oggetto di analitici rilievi ambientali nella sede della precedente pianificazione, superabili mediante le opportune prescrizioni ed attenzioni da svolgere ed assumere nella fase attuativa;

preso atto che tali prescrizioni ed attenzioni non risulta siano state svolte, né assunte nella presente fase di attuazione del Piano e che permangono carenze con particolare riguardo alla riduzione del rischio sismico, la cui preventiva risoluzione è necessaria per procedere alla sua compiuta approvazione;

Tutto quanto sopra osservato e tenuto conto dei contributi pervenuti;

**Per tutto quanto precede, considerato che il Piano costituisce riferimento fondamentale per la progettazione esecutiva delle opere previste e stante l'attuale documentazione costitutiva del Piano, si ritiene che il PUA d'iniziativa privata denominato "Residenziale Madonna della Provvidenza" relativo all'attuazione del sub-ambito AC.d 68.2, del Comune di Castelfranco Emilia, debba essere perfezionato/integrato sulla base di quanto sopra richiesto per assicurarne a compiuta adeguatezza e sostenibilità.**

**L'approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo da parte della Giunta Comunale, è quindi subordinata:**

- **alla risoluzione delle problematiche riscontrate, evidenziate ed argomentate nel presente atto, mediante l'esecuzione di quanto richiesto al precedente punto 1) in merito alla riduzione del rischio sismico;**
- **al recepimento nelle forme opportune di quanto espresso ai precedenti punti 2) e 3) e l'osservanza, in sede esecutiva, del punto 4.**
- **al superamento degli eventuali rilievi espressi nel parere integrato ARPA-USL.**

---

<sup>1</sup> prevedere sistemi di isolamento/confinamento della perforazione e del successivo manufatto, rispetto al tetto delle ghiaie e a tutta la lunghezza della perforazione, da valutare caso per caso ;  
divieto di utilizzo di additivi contenenti sostanze pericolose durante le operazioni di perforazione ;  
in fase di cantiere per la di realizzazione di vani interrati che raggiungano il tetto delle ghiaie, al fine di non creare vie preferenziali di possibile contaminazione della falda, occorre prevedere sistemi separati per il drenaggio delle acque di dilavamento delle superfici esterne (che possono contenere sostanze inquinanti), rispetto a quelle sotterranee di risalita (incontaminate); è obbligatorio smaltire le prime in acqua superficiale, previa opportuna depurazione, o attraverso recapito nel sistema di drenaggio urbano, mentre per le acque di risalita è preferibile lo smaltimento in acqua superficiale.

**Si propone che il Presidente della Provincia faccia propria la presente istruttoria.**

Il Dirigente

*Arch. Antonella Manicardi*



Tecnici istruttori

*Dott.ssa Giulia Messori*



*Arch. Romano Simonini*

