



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE VARIANTE 3

# P S C

## **TERZA VARIANTE AL PSC**

Adottata con delibera di consiglio Comunale n° 3 del 30/07/2020

Approvata con delibera di consiglio Comunale n° -- del 26/03/2021

### **Sindaco**

Giovanni Gargano

### **Assessore all'Urbanistica**

Denis Bertoncelli

### **Responsabile del procedimento**

#### **Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**

Bruno Marino

### **Progettisti Responsabili**

#### **Comune di Castelfranco Emilia**

Bruno Marino  
Valeria Ventura  
Stefania Comini  
Claudia Stanzani

### **Progettisti Responsabili**

#### **OIKOS ricerche srl**

Roberto Farina  
Diego Pellattiero  
Antonio Conticello



P.S.C. Approvato con Del. C.C. n° 76 del 08/04/2009

Prima variante approvata con Del. C.C. n° 228 del 13/11/2014

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 approvata con Del. C. C. n° 10 del 29/01/2015

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.EE.LL.e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 per opere di rilevante interesse pubblico approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.EE.LL.e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 per opere di rilevante interesse pubblico approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017

Seconda variante approvata con Del. C.C. n° 18 del 28/03/2019

Variante Procedimento Unico ex art. 53 dell L.R. 24/2017 - scuole Deledda Del. C.C. n° 4 del 23/04/2020 e Dt. conclusione procedimento prot.13660 del 28/04/2020



## **SCHEDE D'AMBITO**

**CAPOLUOGO – STRALCIO CON MODIFICHE**

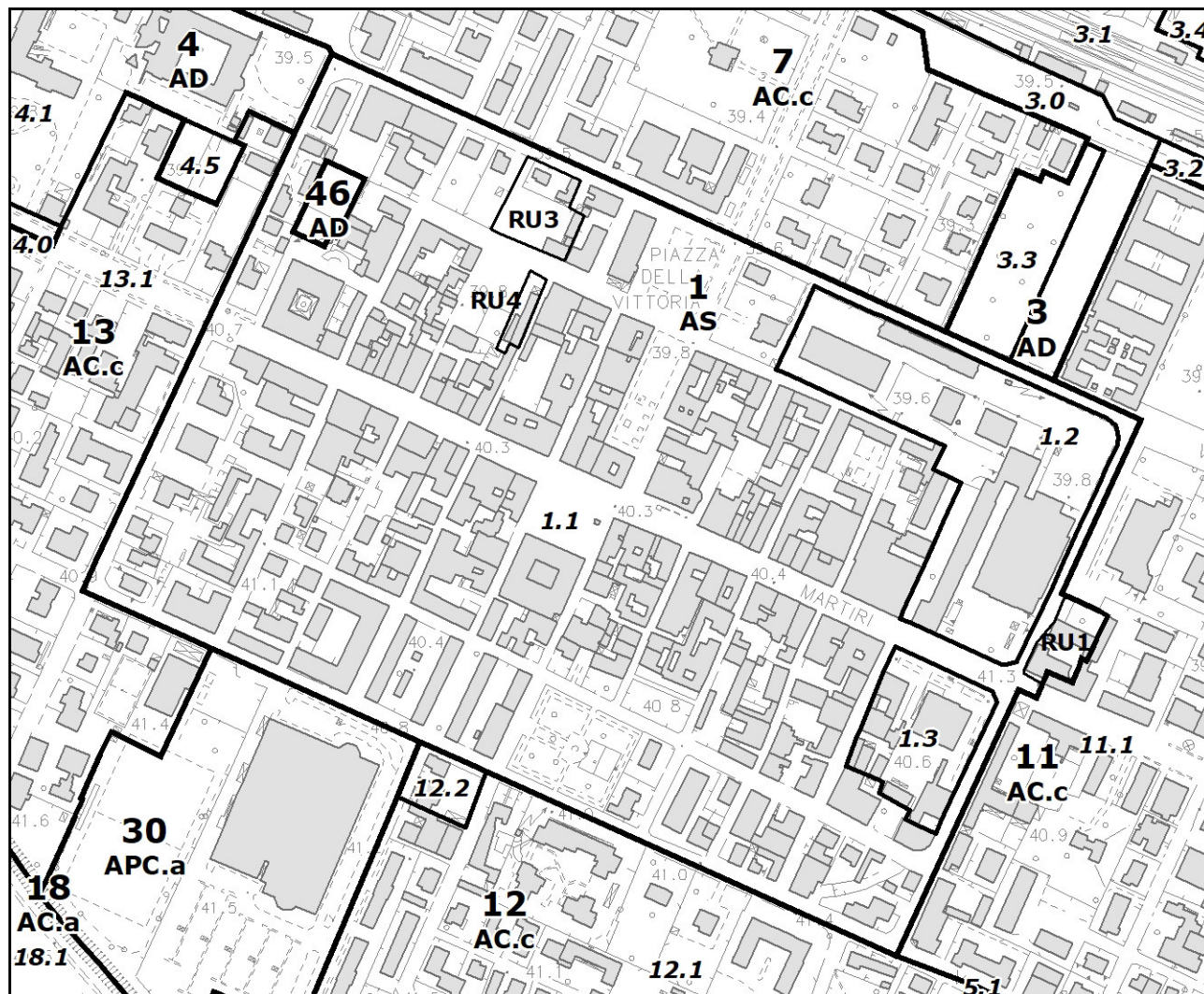
Marzo 2021



## INDICE

Capoluogo	Macroambiti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Documento Preliminare.....	22
<b>Ambito n. 1</b>	<b>Capoluogo – Centro Storico .....</b>	<b>44</b>
Ambito n. 2	Capoluogo – Forte Urbano .....	910
Ambito n. 3	Capoluogo – Ambito della stazione ferroviaria .....	1112
Ambito n. 4	Capoluogo – Ospedale, scuole “Rosse” e impianti sportivi.....	1617
Ambito n. 5	Capoluogo – Polo scolastico, Istituto agrario, impianti sportivi.....	2223
Ambito n. 6	Capoluogo – Impianto Natatorio Comunale .....	2728
Ambito n. 7	Capoluogo – via Petrarca.....	2930
Ambito n. 8	Capoluogo – via Per Panzano e via Commenda.....	3233
Ambito n. 9	Capoluogo – via Commenda e via Larga .....	3637
Ambito n. 10	Capoluogo – Cantine Sociali.....	3839
Ambito n. 11	Capoluogo – via Vittorio Veneto .....	4243
Ambito n. 12	Capoluogo – via Moscardini .....	4647
Ambito n. 13	Capoluogo – via Prampolini.....	4950
Ambito n. 14	Capoluogo – residenziale via Castiglione .....	5354
Ambito n. 15	Capoluogo – via Valletta.....	5657
Ambito n. 16	Capoluogo – residenziale Mezzaluna .....	5859
Ambito n. 17	Capoluogo – residenziale Bramante .....	6061
Ambito n. 18	Capoluogo – residenziale via Francia .....	6364
Ambito n. 19	Capoluogo – residenziale Solimei.....	6667
Ambito n. 20	Capoluogo – residenziale mare Adriatico .....	6970
Ambito n. 21	Capoluogo – residenziale Solimei storico .....	7273
Ambito n. 22	Capoluogo – residenziale Monte Bianco .....	7576
Ambito n. 23	Capoluogo – via Loda – tangenziale.....	7778
Ambito n. 24	Capoluogo – residenziale via Gobetti .....	7980
Ambito n. 25	Capoluogo – San Donnino .....	8283
Ambito n. 26	Capoluogo – la “Pradella” .....	8485
Ambito n. 27	Capoluogo – via Ligabue .....	8687
Ambito n. 28	Capoluogo – Luogo Fontana .....	9091
Ambito n. 29	Capoluogo – dotazioni Forte Urbano .....	9293
Ambito n. 30	Capoluogo – centro commerciale “le Magnolie”.....	9596
Ambito n. 31	Capoluogo – produttivo “Venturina”.....	9899
Ambito n. 32	Capoluogo – produttivo “Cartiera” .....	104105
Ambito n. 33	Capoluogo – produttivo Sant’Anna.....	108109
Ambito n. 34	Capoluogo – produttivo Madonna degli Angeli .....	112113
Ambito n. 35	Capoluogo – produttivo “Cà Biscia”.....	114115
Ambito n. 36	Capoluogo – produttivo Emiliafrutta.....	116117
Ambito n. 37	Capoluogo – produttivo Prato Monti .....	118119
Ambito n. 38	Capoluogo – riqualificazione via Foro Gallico.....	120121
Ambito n. 39	Capoluogo – produttivo nuovo Cartiera 1° stralcio .....	124125
Ambito n. 40	Capoluogo – Cimitero Nuovo.....	127128
Ambito n. 41	Capoluogo – riqualificazione Tangenziale Est .....	130131
Ambito n. 42	Capoluogo – Tangenziale via Loda.....	133134
Ambito n. 43	Capoluogo – Femminella .....	137138
Ambito n. 44	Capoluogo – produttivo via Muzza Corona.....	140141
Ambito n. 45	Capoluogo – Comando Carabinieri .....	142143
Ambito n. 46	Capoluogo – Dotazioni Centro Storico.....	144145
Ambito n. 50	Capoluogo – nuovo produttivo della Cartiera .....	145146
Ambito n. 51	Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione.....	150151
Ambito n. 52	Capoluogo – nuovo residenziale via per Panzano .....	170171
Ambito n. 53	Capoluogo – nuovo residenziale via Gaidello.....	174175
Ambito n. 54	Capoluogo – nuovo residenziale Solimei.....	179180
Ambito n. 55	Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona .....	184185
Ambito n. 58	Capoluogo – nuovo produttivo Graziosa .....	189190

<b>Ambito n. 1 Capoluogo – Centro Storico</b>	<b>AS</b>
<i>Politiche generali d'ambito: salvaguardare l'identità storico-culturale, valorizzare il sistema economico, valorizzare il sistema delle attrezzature collettive</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Ambito costituito dal territorio urbano compreso tra le vie Circondaria Nord e Circondaria Sud, e il Mulino dell'Agnesè con le sue pertinenze. L'impianto originario è ancora chiaramente leggibile e l'assetto viario è rimasto intatto: il percorso matrice costituito dalla via Emilia (Corso Martiri), su cui si affacciano i palazzi con i portici e la maggior parte delle attività commerciali, attraversa l'ambito longitudinalmente, trasversalmente vi sono le contrade; il nucleo più antico si è formato entro le Ripe, e solo successivamente (dai primi del Novecento) si è occupato lo spazio compreso tra queste e le Circondarie.

Il tessuto, denso e compatto sulla via Emilia e sulle contrade, più rado e disordinato verso le Circondarie, è caratterizzato da attrezzature collettive nella parte nord, da residenza a sud. L'ambito ha la più alta densità abitativa del capoluogo.

Il sistema insediativo ha componenti storiche ancora ben leggibili, tra cui edifici di interesse storico architettonico (chiese, palazzi) ed edifici di valore testimoniale con tipologie particolari (villini, case operaie, edifici di archeologia industriale, edifici d'angolo), la maglia viaria storica intatta e il percorso dei portici lungo la via Emilia, gli spazi di piazza Garibaldi e dei giardini pubblici, i resti delle mura.

Il sistema insediativo ha anche una buona dotazione di spazi e attrezzature pubbliche: piazza della Vittoria con il Municipio, le piazze d'ingresso (Moro e Curiel), il complesso parte della ex-distilleria con nuove attrezzature collettive tra cui la biblioteca, il teatro, i passaggi e le zone pedonali.

Le criticità rilevate sono: una scarsa qualità urbana (mancanza di "carattere unitario") degli spazi aperti/pubblici, una relativa scarsa tenuta della rete commerciale, alcuni "comparti" da riqualificare

(Bergamini, via Dalla Vacca), la presenza di episodi di trasformazione urbana con notevoli alterazioni del tessuto e di sostituzione con edifici pluripiano in C.A.

Il comparto dell'ex distilleria Bini, con un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica risulta ancora da ultimare.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
1	AS	202.548	2093	103,3	RUE/POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	4.667	mq./abitante	2,2
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	0	mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	3.089	mq./abitante	1,5
<b>Attrezzature sportive</b>	0	mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	20.670	posti auto/ab.	0,40
<b>Totale dotazioni</b>	28.426	mq./abitante	13,6
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.987		

### **Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	4 sezioni*
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Biblioteca, Teatro, Museo	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiese	
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro di vicinato, asse dei portici, gallerie commerciali, mercato ambulante bisettimanale	
<b>Servizi Pubblici</b>	Municipio e uffici pubblici, Farmacia	

\* strutture private convenzionate

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Il traffico veicolare provoca impatto sull'abitato in termini di inquinamento acustico e atmosferico.

Il monitoraggio acustico ha restituito i valori più elevati di rumore sugli edifici posti a ridosso della via Emilia, il margine sud dell'ambito risente anche di via Circondaria Sud con effetti inferiori rispetto a quelli prodotti della via Emilia, ma tuttavia sempre elevati.

Anche l'edificato più interno alla viabilità principale presenta valori di rumore elevati dovuti al propagarsi dello stesso lungo le strette vie trasversali e quindi al riverbero che si produce.

I valori dell'inquinamento atmosferico sono particolarmente elevati all'interno dei portici.

Con la recente apertura della tangenziale, vi è stata una sensibile diminuzione del traffico veicolare sulla via Emilia, in particolare di quello pesante, con conseguente diminuzione dei valori di inquinamento atmosferico e acustico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è presente con un sistema di dorsali ad acque miste, i comparti di recente realizzazione sono stati realizzati a reti separate.

I microbacini urbani presentano una situazione di deflusso con basso carico idraulico nel settore ovest mentre si rileva una situazione di deflusso difficoltoso nel settore est. La causa è determinata dall'impiego di piccoli diametri che hanno dovuto sopportare, nel tempo, le stratificazioni insediative che si sono succedute con sempre maggiori quote di impermeabilizzazione.

## Mobilità

Il sistema della viabilità primaria del centro storico è imperniato sui tre assi paralleli della via Emilia e delle Circondarie. La via Emilia ha funzioni prevalenti di transito mentre le Circondarie sono legate alla distribuzione del traffico locale sulle radiali esterne pur con ruoli diversi.

Per tutti e tre gli assi si evidenziano condizioni diffuse di criticità dovute alla sicurezza, all'inquinamento e alla qualità urbana.

La maglia viaria trasversale è pesantemente condizionata dalla via Emilia che ne limita la fruibilità soprattutto per le utenze deboli.

Il percorso del trasporto pubblico su gomma, e la conseguente posizione delle fermate, non sono posti in relazione al servizio ferroviario, in quanto distanti dalla stazione F.S.

Vi è carenza di parcheggi al servizio della residenza, e inadeguatezza degli spazi per i percorsi pedonali e ciclabili lungo le contrade e le ripe.

### **Obiettivi dell'ambito**

Il PSC definisce il sistema delle invarianti strutturali che sono:

- l'impianto viario/stradale: ripe, contrade, circondarie;

il sistema primario degli spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, slarghi, sagrati, portici, giardini pubblici;

- il sistema secondario degli spazi pubblici e di uso pubblico: parcheggi pubblici, aree di pertinenza di edifici pubblici;
- gli spazi ineditati liberi
- le dotazioni ecologiche: aree di pertinenza di edifici privati, a verde anche alberato.

Gli obiettivi di carattere sociale riguardano:

- il rilancio della capacità attrattiva residenziale del centro storico, estesa a tutte le fasce sociali, soprattutto nella parte a sud della via Emilia.
- la progressiva eliminazione dei fattori di degrado (stato di abbandono, fatiscenza di alcuni complessi);
- l'innalzamento della qualità urbana con la sostituzione programmata e la riqualificazione dei "condomini a balconcini", luoghi di possibile degrado urbano, con tipologie in armonia con il tessuto storico prevedendo interventi di recupero qualitativo che si accompagnino ad una riduzione dei volumi.

Gli elementi facenti parte del sistema primario degli spazi pubblici rappresentano l'armatura e il tessuto connettivo per l'articolazione spaziale di attività ed eventi collegati alle politiche dell'ambito e sono quindi spazi privilegiati per la cultura, la valorizzazione del sistema delle attività economiche e per eventi in genere (mercati e fiere).

Il sistema primario degli spazi pubblici comprende l'asse dei portici, le piazze e gli spazi pubblici aperti; tali elementi sono quindi da considerare come inalterabili sia singolarmente che nel loro insieme in particolare per quello che riguarda sistema delle piazze e della via Emilia.

La valorizzazione del centro storico si deve attuare con il miglioramento dell'accessibilità e della qualità urbana, la riorganizzazione della logistica nonché attraverso una opportuna valorizzazione commerciale.

E' fondamentale anche la valorizzazione del sistema delle attrezzature collettive e delle funzioni di eccellenza (teatro, museo, biblioteca, altro) al fine di proporre un'offerta culturale di livello intercomunale, attraverso il potenziamento del sistema secondario degli spazi pubblici, la riorganizzazione del sistema ciclopedonale e la razionalizzazione del sistema del trasporto pubblico, in stretta relazione con la stazione ferroviaria.

Fondamentale è la progressiva chiusura al traffico veicolare di porzioni di centro storico, a protezione delle parti prevalentemente residenziali, per la sicurezza, per favorire la diminuzione dell'inquinamento e il miglioramento della qualità insediativa.

Le aree indicate come dotazioni ecologiche, anche quelle private, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, e sono quindi da mantenere libere e inalterate.

Per quello che riguarda il sistema delle infrastrutture sono da prevedere interventi di miglioramento delle

reti fognarie nel settore est del centro.

L'assetto morfologico del tessuto urbano storico deve essere tutelato nei suoi caratteri peculiari, evitando anche di alterare i rapporti edificato/inedificato, tutelando l'edilizia storica, riqualificando i comparti degradati e a rischio di degrado, recuperando il patrimonio edilizio pubblico, implementando il patrimonio edilizio pubblico da destinare a funzioni pubbliche e collettive.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dal fabbricato del Mulino dell'Agnese, dai fabbricati adiacenti e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate al recupero del fabbricato storico e alla riqualificazione complessiva delle aree circostanti.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un indice minimo di 3 mc/mq;</li> <li>• un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.</li> </ul> <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a nord di Piazza Bergamini, dall'edificio del comando di Polizia Municipale e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla realizzazione di nuovi edifici pubblici e alla contestuale valorizzazione della Piazza.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un indice minimo di 3 mc/mq;</li> <li>• un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.</li> </ul> <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 4</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a sud di Piazza Bergamini e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla riqualificazione degli edifici che si affacciano sulla Piazza e alla sua contestuale valorizzazione.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il</p>		



POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.

Il POC può prevedere:

- un indice minimo di 3 mc/mq;
- un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.

In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.

<b>Sub ambito</b>	<b>AS 1.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree del "Comparto Bini". Per tale sub ambito l'attuazione è regolata dall'apposita convenzione in vigore al momento dell'approvazione del Piano.</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione. Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come stabilito dal PRG previgente.</p> <p>La potenzialità edificatoria residua del comparto pari a 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione direzionale e terziario può essere localizzata sull'area individuata al Foglio 51 Mappale 508, oppure, in alternativa, può essere ridistribuita su altri immobili interni al comparto.</p> <p>Fino all'attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dalle norme di PSC, può proporre varianti non sostanziali alle convenzioni in essere senza per questo modificare la potenzialità edificatoria definita dalla convenzione stessa.</p> <p>Le convenzioni sono state approvate con delibere di Consiglio Comunale n. 115 e n. 116 del 28/07/08.</p>		

<b>Sub ambito Dadà</b>	<b>AS 1.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata con PdC Convenzionato <b>per ristrutturazione urbanistica</b>
<p>Il sub ambito è costituito dal teatro Dadà, dal fabbricato sede della vecchia biblioteca, che attualmente ospita uffici comunali, dai fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, dal fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli e dalle aree di proprietà pubblica e privata di pertinenza di questi edifici. All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate: al recupero dei fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, alla riqualificazione delle aree pubbliche di pertinenza del teatro e del fabbricato ex-biblioteca attualmente sede di uffici comunali e alla riqualificazione del fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire <del>attraverso PdC convenzionato,</del> anche per stralci funzionali.</p> <p><del>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a parità di volume, sono ammesse modifiche della sagoma e del sedime, ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 15/2013.</del></p> <p><b>Prescrizioni attuative</b></p> <p><del>Il ridisegno urbano deve prevedere una riorganizzazione dell'edificato tale da garantire una corte interna/spazio pubblico o privato ad uso pubblico, di collegamento fra la via dalla Vacca e il giardino dei Campanelli, quale naturale ampliamento del giardino stesso.</del></p> <p><del>Relativamente al piano terra degli immobili su piazzale Curiel, si prescrive che venga previsto uno spazio porticato esteso a tutto il fronte e vi sono consentiti i soli usi commerciale e pubblico esercizio.</del></p>		