



REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI MODENA

CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE P S C

PSC Approvato con Del. C.C. 76/2009 entrata in vigore il 20/05/2009

Prima variante approvata con Del. C.C. 228/2014 entrata in vigore il 31/12/2014

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 approvata con Del. C. C. 10/2015 entrata in vigore il 25/02/2015

Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena 57/2017 entrato in vigore il 05/04/2017

Accordo di Programma per opere di rilevante interesse pubblico approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena 175/2017 entrato in vigore dal 29/11/2017

Seconda variante approvata con Del. C.C. 18/2019 entrata in vigore il 15/05/2019

Variante Procedimento Unico ex art. 53 dell L.R. 24/2017 - scuole Deledda approvata con Del. C.C. 4/2020 - Dt. conclusione procedimento prot.13660/2020 - entrata in vigore il 13/05/2020

Terza variante approvata con Del. C.C. 18/2021 entrata in vigore il 14/04/2021

Variante Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 - ditta GRA-COM srl approvata con Del. C.C. 72/2021 - Dt. conclusione procedimento prot.17820/2021 - entrata in vigore il 18/08/2021

VARIANTE SPECIFICA 2021

RICLASSIFICAZIONE EDIFICI TUTELATI

EX. ART. A-9 L.R. 20/2000

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Giovanni Gargano

Responsabile del procedimento

Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio
Arch. Bruno Marino

Gruppo di Lavoro - Ufficio di Piano

Arch. Bruno Marino
Arch. Valeria Ventura
Arch. Claudia Stanzani

DOCUMENTO PRELIMINARE

Novembre 2021

INDICE

1. PREMESSA.....	1
1.1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	1
1.2 FONTI NORMATIVE.....	3
2. CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE	5
3. CASISTICHE IN ESAME E METODO DI ANALISI	7
A RICHIESTE DI VARIANTE AL PSC	7
B RICOGNIZIONE DEI FABBRICATI IN CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.....	9
C RETTIFICA DI DECLASSAMENTI OPERATI CON LA VARIANTE 1 AL PSC RELATIVI A FABBRICATI CON VECCHIO VINCOLO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONDIZIONATA - RE/C.....	10
D ERRORI MATERIALI NELLA CLASSIFICAZIONE E AGGIORNAMENTI DA UFFICIO.....	10
E CAMPAGNA DI RILEVAZIONE CON SCHEDE PROMOSSA NEL DICEMBRE 2019 CONTESTUALMENTE AI LAVORI DI AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE	10
F ELIMINAZIONE DI VINCOLI IS.A SU NUCLEI INTEGRATI, CONSEGUENTE AL DECLASSAMENTO DEI FABBRICATI IN ESSO PRESENTI.....	15
4. VALSAT PRELIMINARE E SINTESI NON TECNICA	17
5. ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA AL PSC 2021	19

1. PREMESSA

1.1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Castelfranco Emilia è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76 del 08/04/2009, successivamente oggetto di varianti con i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 228 del 13/11/2014 di approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Deliberazione consiliare n° 10 del 27/01/2015 di approvazione di Variante agli strumenti urbanistici (PSC e POC) ai sensi dell'art. a-14 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 57 del 20/03/2017 di approvazione dell'Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" finalizzato al recepimento degli Studi di Microzonazione Sismica del territorio e dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) in variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia;
- Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017 di approvazione dell'Accordo di Programma fra Comune di Castelfranco Emilia, Provincia di Modena e C.M.C. s.r.l. società unipersonale, per la previsione e attuazione di un nuovo insediamento industriale e strutture scolastiche in località Cavazzona, e per la previsione di aree per nuove dotazioni sportive e mobilità dolce nelle frazioni di Manzolino, Gaggio e Piumazzo, in Comune di Castelfranco Emilia;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 28/03/2019 di approvazione della Seconda variante al Piano Strutturale Comunale;
- Determinazione prot.13660 del 28/04/2020 di conclusione del procedimento per Variante ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 - scuole Deledda;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 25/03/2021 di approvazione della Terza variante al Piano Strutturale Comunale;
- Determinazione prot.17820 del 05/08/2021 di conclusione del procedimento per Variante ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 - ditta GRA-COM srl;

Il quadro della Pianificazione Operativa Comunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., è il seguente:

- POC 0, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15/10/2010, ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;

- POC 1, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 6/4/2011, ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- POC 3, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30/10/2012 ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- POC 2 - I stralcio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14/3/2013 ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- POC 2 - II stralcio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/3/2014 e variante adottata con Deliberazione n° 61 del 20/7/2017 ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- POC 6, Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017;
- POC 5, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 63 del 26/07/2018;
- POC 7, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 51 del 21/06/2018;
- POC 4, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 08/04/2019;
- POC 8, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 98 del 23/11/2017;
- POC 9, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 80/04/2019.

Contestualmente all'approvazione del PSC, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 75 dell'8/4/2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente oggetto di modifiche approvate con le deliberazioni di Consiglio Comunale n° 119 del 15/6/2011, n° 95 del 12/7/2013 e n° 97 del 30/7/2015.

Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 99 del 23/11/2017, si è recepito lo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017 (VARIANTE RUE 2017).

1.2 FONTI NORMATIVE

La disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio è regolamentata, a livello regionale, dalla Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017, che prevede che i Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni in essa stabilite, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di quattro anni dalla data della sua entrata in vigore (01/01/2022) e lo concludono nei due anni successivi.

Ai sensi dell'art. 4 co 4 lettera a), entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, possono tuttavia essere adottate varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente:

<Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;>

La presente Variante, riguardando esclusivamente la materia di classificazione dei fabbricati ai sensi dell'art. A-9 dell'Allegato A della L.R. 20/2000, si configura come variante specifica; pertanto si propone la redazione e il procedimento di approvazione della Variante al PSC ai sensi della L.R. 24/2017, art. 4 comma 4 e dell'art. 32-bis della L.R. n° 20/2000 e s.m.i. con i contenuti illustrati nel presente Documento preliminare.

Di seguito si riporta un estratto del testo della norma regionale citata:

L.R. n° 20/2000

...Omissis...

Art. 32-bis - Procedimento per varianti specifiche al PSC

(aggiunto da art. 33 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti specifiche o tematiche al PSC nei seguenti casi:

a) adeguamento del piano alle disposizioni di legge, statali e regionali, che abbiano valenza territoriale;

b) recepimento delle previsioni di piani sovraordinati;

c) adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in programmi di intervento regionali o provinciali;

d) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), c) ed e);

e) modificazioni e aggiornamento del quadro conoscitivo e delle conseguenti previsioni del piano, attinenti alla perimetrazione degli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo;

f) rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto.

2. In luogo della convocazione della conferenza di pianificazione, la consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio, ai fini dell'elaborazione della variante, è svolta in forma scritta. A tal fine, copia della proposta di piano da adottare è inviata, anche attraverso apposito supporto informatico, ai soggetti di cui all'articolo 32, comma 2, all'articolo 14, comma 3, secondo e terzo periodo, e comma 4, i quali possono trasmettere i propri contributi istruttori entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento. Il Comune nell'adozione e approvazione del PSC prescinde dall'esame dei contributi presentati tardivamente.

3. Si applica l'articolo 32, commi da 4 a 13, essendo comunque ridotti della metà i termini per il deposito del piano adottato, per la presentazione di osservazioni e per la espressione delle riserve e dell'intesa da parte della Provincia.

2. CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE

La presente variante specifica riguarda la modifica di vincoli di tutela ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000.

Le modifiche proposte riguardano vincoli ES.b su edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si ritiene opportuno procedere alla eliminazione, oppure alla sola ridefinizione della categoria di intervento in seguito a:

- A. Richieste specifiche di variante al PSC per revisione dei vincoli su fabbricati del sistema storico pervenute successivamente alla Variante 1 al PSC;
- B. Verifica delle effettive condizioni di conservazione del fabbricato in seguito al sisma 2012, agli eventi atmosferici eccezionali del 2013 e 2014 (trombe d'aria), a processi di naturale ammaloramento;
- C. Rettifica di declassamenti operati con la Variante 1 al PSC relativi a fabbricati con vecchio vincolo di ristrutturazione edilizia condizionata - RE/C;
- D. Errori materiali nella classificazione riscontrati dagli uffici;
- E. Campagna di rilevazione con schede promossa nel dicembre 2019 contestualmente ai lavori di aggiornamento del Quadro Conoscitivo, propedeutici alla redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale;
- F. Eliminazione di Vincoli IS.a –Nucleo rurale integro - conseguente al declassamento dei fabbricati in esso presenti;

La modifica interessa la sola classificazione dei fabbricati e relativa categoria di intervento, restando invariata la normativa applicativa di riferimento di cui agli artt. 91, 93 e 100 del PSC, agli artt. 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8 e 4.2.9 del RUE e all'allegato F al RUE.

La revisione proposta ha l'obiettivo di produrre un aggiornamento del patrimonio di edifici vincolati, con riferimento alle effettive condizioni di conservazione del fabbricato e si configura inoltre come utile contributo alla definizione del Quadro Conoscitivo, nell'ambito dei lavori propedeutici alla formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 24/2017.

Sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia insistono circa 7.300 edifici, di cui 4.000 in territorio urbano e 3.300 in territorio rurale (1.230 nuclei). Il PSC vigente classifica come ES.b – Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza – 877 fabbricati, 649 dei quali situati in territorio rurale.

Attualmente, le categorie di intervento per questi fabbricati sono:

RS - Restauro scientifico – 4 edifici

RRC – Restauro e risanamento conservativo – 492 edifici

RE – Ristrutturazione edilizia – 340 edifici

RT – Ripristino tipologico – 41 edifici

Le scelte proposte tengono conto dello stato di conservazione del fabbricato e delle effettive possibilità di recupero. Gli interventi di tipo conservativo precludono, infatti, in molti casi la possibilità di garantire in termini economicamente sostenibili la necessaria sicurezza statica e sismica, oltre a limitare, in termini più generali, le caratteristiche prestazionali che gli edifici possono garantire.

L'eliminazione del vincolo Es.b viene ipotizzata per quei fabbricati in avanzato stato di degrado, per i quali appare ormai non più possibile il recupero. Si ritiene che questa variazione non produca effetti significativi sul patrimonio storico tutelato, trattandosi di strutture ormai compromesse. Inoltre contribuisce a ridurre le possibilità di insediamento di usi urbani in territorio rurale, potenzialmente in grado di aggravare il carico urbanistico indotto.

Per alcuni immobili in cattivo stato di conservazione che presentano caratteristiche tipologiche di interesse e che si trovano in un contesto idoneo, si propone il solo declassamento della categoria di intervento da RRC al RE al fine di favorirne il recupero, mantenendo in essere le premialità in termini di numero di alloggi derivanti dalla presenza del vincolo ES.a.

Complessivamente la variante interessa circa 300 edifici.

3. CASISTICHE IN ESAME E METODO DI ANALISI

A RICHIESTE DI VARIANTE AL PSC

Successivamente all'approvazione della Prima variante al PSC (Novembre 2014), che aveva ad oggetto, fra le altre cose, anche la revisione della classificazione di alcuni fabbricati del sistema insediativo storico, sono pervenute ulteriori richieste di variante al PSC relative alla classificazione dei fabbricati, che risultano pertinenti rispetto all'oggetto di questa variante:

1. Istanza prot. 14629 del 30/04/2014 – Richiedente: Malagoli Claudio
Dati catastali degli immobili: Foglio 121 Mappali 22 parte, 16 parte
Dati toponomastici: Via Garagnani n. 8 - Capoluogo
Ambito di appartenenza: 1 AS – Centro storico Capoluogo
Classificazione vigente: ES.b con RRC e RE+AM
Richiesta: ridefinizione della geometria del vincolo

2. Istanza prot. 26612 del 03/07/2015– Richiedente: Russo Rocco
Dati catastali degli immobili: Foglio 72 Mappali 1 e 2
Dati toponomastici: Via Cimitero n. 16 - Manzolino
Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico
Classificazione vigente: ES.b con RRC
Richiesta: riconoscimento nucleo integro IS.a

3. Istanza prot. 1789 del 13/01/2016 – Richiedente: Lanzarini Silvano, Ori Luisa
Dati catastali degli immobili: Foglio 69 Mappale 67
Dati toponomastici: Via Emilia Est n. 81, 83 - Capoluogo
Ambito di appartenenza: 153 AAP – Ambito Agricolo Periurbano
Classificazione vigente: ES.b con RRC
Richiesta: eliminazione del vincolo ES.b

4. Istanza prot. 9983 del 15/02/2016 - Richiedente: Tarzia Laura
Dati catastali degli immobili: Foglio 35 Mappale 200 Subb. 16 e 17
Dati toponomastici: Via Mavora n. 60 - Gaggio
Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico
Classificazione vigente: ES.b con RRC
Richiesta: revisione del vincolo (fabbricati oggetto di piano di coordinamento 8T/2003)

5. Istanza prot. 17035 del 16/03/2016 - Richiedente: Anna Setti

Dati catastali degli immobili: Foglio 73 Mappali 2, 4, 176, 177

Dati toponomastici: Via Belfiore n. 8 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: ES.b con RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo ES.b

6. Istanza prot. 20979 del 06/04/2016 - Richiedente: Società Agricola Sole

Dati catastali degli immobili: Foglio 73 Mappali 2, 4, 176, 177

Dati toponomastici: Via Manzolino Est n. 39, 41, 43 - Manzolino

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: ES.b con RRC e RE

Richiesta: eliminazione del vincolo ES.b dai mappali 2, 176 e 177 e intervento RE per il mappale 4

7. Istanza prot. 30613 del 23/07/2018 - Richiedente: Tolin Maria, Benvegnù Maria Luisa, Benvegnù Luigi, Benvegnù Flavio

Dati catastali degli immobili: Foglio 38 Mappale 378

Dati toponomastici: Via Claudia n. 16 - Panzano

Ambito di appartenenza: 110 AC.b - Ambito urbano residenziale consolidato

Classificazione vigente: ES.b con RRC e PS

Richiesta: eliminazione del vincolo PS, eliminazione vincolo ES.b

8. Istanza prot. 8373 del 27/02/2019 - Richiedente: Tugnetti, Tabellini, Vandelli, Scannavini, Rossi, Marmocchi, Galliano

Dati catastali degli immobili: Foglio 112 Mappale 115

Dati toponomastici: Via Fossa Vecchia n. 15 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: ES.b con RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo ES.b (fabbricato oggetto di Permesso di Costruire 21C/2004)

9. Istanza prot. 48284 del 10/12/2019 - Richiedente: Piacentini Federico, Marino Angela

Dati catastali degli immobili: Foglio 35 Mappale 200

Dati toponomastici: Via Mavora n. 60 - Gaggio

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: ES.b con RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo (fabbricati oggetto di piano di coordinamento 8T/2003)

10. Istanza prot.32832 del 08/10/2020 - Richiedente: Monti Marco

Dati catastali degli immobili: Foglio 51 Mappale 217

Dati toponomastici: Via Emilia Ovest n. 1 - Capoluogo

Ambito di appartenenza: 13 AC.c - Ambito urbano residenziale consolidato

Classificazione vigente: ES.b con RRC e PS

Richiesta: eliminazione dei vincoli PS e ES.b

11. Istanza prot.2827 del 20/01/2021 - Richiedente: Manfredini Luigi

Dati catastali degli immobili: Foglio 95 Mappali 82, 97, 98, 99 e 103

Dati toponomastici: Via Noce n. 17-19 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: IS.a, ES.b con RRC

Richiesta: eliminazione dei vincoli

Per valutare l'accogliabilità delle richieste, oltre alla documentazione allegata all'istanza, vengono prese in esame immagini satellitari aggiornate e immagini prospettiche dei fabbricati; si fa riferimento anche al catasto gregoriano, per verificare se vi sia o meno traccia storica dei fabbricati. Quando necessario, le attività di verifica vengono integrate con sopralluoghi sul posto.

B RICOGNIZIONE DEI FABBRICATI IN CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

In seguito al sisma 2012, agli eventi atmosferici eccezionali del 2013 e 2014 (trombe d'aria) che hanno determinato danni agli immobili, si ritiene opportuno verificare l'effettivo stato di conservazione dei fabbricati classificati come ES.b, in molti casi peggiorato anche a causa dei naturali processi di invecchiamento.

Attraverso una verifica fatta da ufficio, grazie alla disponibilità di mappe satellitari aggiornate e al dato relativo ai fabbricati accatastrati in categoria F02 (fabbricato collabente), è stato valutato l'effettivo stato di conservazione dei fabbricati assoggettati a vincolo ES.b. Sono stati individuati 220 edifici in stato di forte degrado. Per questi fabbricati, individuati nella cartografia di sintesi, si propone lo stralcio del vincolo di tipo conservativo.

Questi fabbricati, distribuiti esclusivamente nel territorio rurale, potranno essere recuperati ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 380/2001 comma 1 lettera d), nel rispetto

della normativa di RUE per i fabbricati non tutelati.

C RETTIFICA DI DECLASSAMENTI OPERATI CON LA VARIANTE 1 AL PSC RELATIVI A FABBRICATI CON VECCHIO VINCOLO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONDIZIONATA - RE/C

La terza variante al PSC (2014), recependo le disposizioni innovative introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia', ha operato anche un adeguamento delle categorie di intervento, andando ad eliminare la categoria RE/C "Ristrutturazione Edilizia Condizionata", non conforme alle definizioni contenute nell'Allegato di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 e sostituendo ad essa la categoria RE "ristrutturazione edilizia".

La modifica è stata fatta d'ufficio, per tutti i fabbricati classificati ES.b, con categoria di intervento RE/C. Tale variazione ha quindi interessato anche alcuni villini del centro abitato del capoluogo e delle frazioni, rappresentativi di quella architettura di inizio '900 che caratterizza le prime periferie urbane.

La presente variante propone di riconsiderare questi oggetti edilizi (27 in totale) e in taluni casi riproporre una categoria di intervento conservativa (RRC), al fine di tutelarne le peculiarità tipologico testimoniali.

D ERRORI MATERIALI NELLA CLASSIFICAZIONE E AGGIORNAMENTI DA UFFICIO

Si propone di eliminare il vincolo conservativo da quei fabbricati (41) che nel PSC vigente sono individuati come ES.b con categoria di intervento RT – Ripristino Tipologico, in quanto questa tipologia di intervento edilizio non è non più conforme alle definizioni contenute nell'Allegato di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013.

E CAMPAGNA DI RILEVAZIONE CON SCHEDE PROMOSSA NEL DICEMBRE 2019 CONTESTUALMENTE AI LAVORI DI AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE

Il Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito delle attività propedeutiche alla redazione del Piano Urbanistico Generale, ha avviato un aggiornamento del Quadro

Conoscitivo dello strumento urbanistico vigente per quanto attiene alle caratteristiche del patrimonio edilizio.

Si è scelto di procedere a questa revisione impiegando una scheda di rilevazione che oltre a valutare agli aspetti tipologici, costruttivi e di conservazione dell'edificio, ponga l'attenzione sulla sua accessibilità e sul contesto in cui è inserito, valutando la vicinanza rispetto al trasporto pubblico e alle principali vie di comunicazione e considerando come elemento qualificante la presenza di vegetazione di pregio. Il rilievo prevede che oltre alla scheda dell'edificio, venga prodotta adeguata documentazione fotografica dei prospetti e del nucleo nel suo complesso. L'obiettivo è coinvolgere i proprietari dei fabbricati, affinché forniscano al comune informazioni il più possibile aggiornate e precise sugli immobili. È stata quindi data ampia diffusione alla scheda sensibilizzando gli ordini professionali.

Ad oggi la campagna ha prodotto 35 schede per altrettanti fabbricati, relative a 22 nuclei. I fabbricati sono evidenziati nella carta di sintesi allegata al documento preliminare. Di seguito si sintetizzano i dati contenuti nelle schede, raggruppandoli per nucleo di appartenenza.

1. Scheda fabbricati 1067 - Proprietà: Ronchi Teresa

Dati catastali degli immobili: Foglio 54 Mappale 50

Dati toponomastici: Via Quaresima n. 4-6 - Capoluogo

Ambito di appartenenza: 166 AVA – Ambito di valore naturale e ambientale

Classificazione vigente: RE

Richiesta: eliminazione del vincolo

2. Scheda fabbricati 2189-2198 - Proprietà: Ghiaroni Giulio e Claudio

Dati catastali degli immobili: Foglio 13 Mappali 33 e 34

Dati toponomastici: Via Muzza Nuova snc - Rastellino

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

3. Scheda fabbricati 1701, 1706, 1704 - Proprietà: Cremonini Gabriele

Dati catastali degli immobili: Foglio 31 Mappali 182, 183 e 184

Dati toponomastici: Via Per Rastellino, 18 - Rastellino

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC e RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

4. Scheda fabbricati 2313 - Proprietà: Cremonini Gabriele

Dati catastali degli immobili: Foglio 12 Mappale 18

Dati toponomastici: Via Per Recovato, 126 - Recovato

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

5. Scheda fabbricati 1463, 1467 - Proprietà: Allevamento Arcobaleno

Dati catastali degli immobili: Foglio 44 Mappali 124

Dati toponomastici: Via Morano, 44 - Manzolino

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC e RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

6. Scheda fabbricati 1318, 1324, 1326, 1328 - Proprietà: Allevamento Arcobaleno

Dati catastali degli immobili: Foglio 5 Mappale 8 Subb. 1, 3, 4, 5

Dati toponomastici: Via Larga, 58 - Manzolino

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC e RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

7. Scheda fabbricati 864 - Proprietà: Lanzarini Silvano, Ori Luisa

Dati catastali degli immobili: Foglio 69 Mappale 67

Dati toponomastici: Via Emilia Est, 83 - Capoluogo

Ambito di appartenenza: 153 AAP – Ambito Agricolo Periurbano

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

8. Scheda fabbricati 882, 887 - Proprietà: Società Agricola Sole

Dati catastali degli immobili: Foglio 73 Mappali 2 e 4

Dati toponomastici: Via Manzolino Est, 35 - Manzolino

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: RRC e RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

9. Scheda fabbricati 1164 - Proprietà: Giacomuzzo Anna Maria

Dati catastali degli immobili: Foglio 61 Mappale 29

Dati toponomastici: Via Carletto, 11 - Manzolino

Ambito di appartenenza: 164 AVA – Ambito Agricolo di Valore Naturale e Ambientale

Classificazione vigente: RE

Richiesta: eliminazione del vincolo

10. Scheda fabbricati 2039 - Proprietà: Zanini Cristina, Battisti Massimo, Zanella Cristiana

Dati catastali degli immobili: Foglio 33 Mappale 7

Dati toponomastici: Via Rovere, 7 - Rastellino

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

11. Scheda fabbricati 1345 - Proprietà: Dotti Rosanna, Dotti Ermes

Dati catastali degli immobili: Foglio 42 Mappale 332

Dati toponomastici: Via Quaresima, 35 - RIolo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico
Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

12. Scheda fabbricati 3500-6493 - Proprietà: Lucchi Maria

Dati catastali degli immobili: Foglio 107 Mappali 182 e 184

Dati toponomastici: Via Muzza Corona n. 151-153 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 61.1 AC.b – Ambito urbano residenziale consolidato

Classificazione vigente: ES.b con RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

13. Scheda fabbricati 2331 - Proprietà: Miolato Anna Maria, Miolato Angela

Dati catastali degli immobili: Foglio 10 Mappale 145

Dati toponomastici: Via Baracca, 9 - Recovato

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RE

Richiesta: eliminazione del vincolo

14. Scheda fabbricati 2332-2328 - Proprietà: Bozzoli Elisabetta, Giuffredi marco

Dati catastali degli immobili: Foglio 10 Mappale 40

Dati toponomastici: Via Baracca, 8 - Recovato

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC e RE

Richiesta: eliminazione del vincolo

15. Scheda fabbricati 358 - Proprietà: Setti Anna

Dati catastali degli immobili: Foglio 112 Mappale 362

Dati toponomastici: Via Belfiore, 10 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

Coincide con la richiesta di variante n.5

16. Scheda fabbricati 6479 - Proprietà: Monti Marco

Dati catastali degli immobili: Foglio 51 Mappale 217

Dati toponomastici: Via Emilia Ovest n. 1 - Capoluogo

Ambito di appartenenza: 13 AC.c - Ambito urbano residenziale consolidato

Classificazione vigente: ES.b con RRC e PS

Richiesta: eliminazione dei vincoli PS e ES.b

Coincide con la richiesta di variante n.10

17. Scheda fabbricati 662 - Proprietà: Nizzi, Bottazzi

Dati catastali degli immobili: Foglio 81 Mappale 112

Dati toponomastici: Via Celeste n. 31 - Piumazzo

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: RE

Richiesta: eliminazione del vincolo

18. Scheda fabbricati 2383 - Proprietà: Pattarozzi, Melchiorri

Dati catastali degli immobili: Foglio 19 Mappale 88

Dati toponomastici: Via Rampa n. 18 - Gaggio

Ambito di appartenenza: 163 AVA – Ambito Agricolo di Valore Naturale e Ambientale

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

19. Scheda fabbricati 2397 - Proprietà: Gambigliani Zoccoli Mario

Dati catastali degli immobili: Foglio 5 Mappale 9

Dati toponomastici: Via Mavora n. 154 - Gaggio

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC

Richiesta: eliminazione del vincolo

20. Scheda fabbricati 2369-2373-2380 - Proprietà: Gambigliani Zoccoli Mario

Dati catastali degli immobili: Foglio 5 Mappale 218, 220 e 221

Dati toponomastici: Via Mavora n. 150 - Gaggio

Ambito di appartenenza: 161 APA – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Classificazione vigente: RRC, RT, RE e

Richiesta: eliminazione del vincolo

21. Scheda fabbricati 620-621-2885 - Richiedente: Bonamigo Maurizio

Dati catastali degli immobili: Foglio 51 Mappali 126, 127 e 128

Dati toponomastici: Via Salarolo n. 3 - Cavazzona

Ambito di appartenenza: 163 AVP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico

Classificazione vigente: IS.a con RRC, RT e RE

Richiesta: eliminazione dei vincoli

Con la presente variante si propone di prendere atto delle Schede presentate e di valutare la accoglibilità delle richieste fatte seguendo i criteri già illustrati ai precedenti punti.

F ELIMINAZIONE DI VINCOLI IS.A SU NUCLEI INTEGRATI, CONSEGUENTE AL DECLASSAMENTO DEI FABBRICATI IN ESSO PRESENTI

Qualora, per effetto delle variazioni illustrate ai punti A., B., C ed E, uno o più fabbricati ES.b che costituiscono un nucleo rurale integro IS.a (art. 91 delle Norme di PSC) venga privato del vincolo di tutela, viene a mancare il presupposto per il mantenimento in essere del nucleo rurale integro. In questi casi si procede quindi alla eliminazione del vincolo IS.a.

Rispetto al totale di 86 nuclei integri del PSC vigente, si prevede di eliminare circa 50 vincoli.

Questa variazione di fatto comporta una forte riduzione del carico urbanistico potenziale per il territorio rurale, venendo meno le forme di premialità in termini di numero di alloggi riconosciute dalla normativa di RUE ai nuclei IS.a.

4. VALSAT PRELIMINARE E SINTESI NON TECNICA

Nel documento di Valsat sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli.

Il presente Rapporto preliminare di ValSAT della Variante specifica 2021 al PSC di Castelfranco Emilia effettua una verifica della coerenza delle modifiche apportate al quadro della pianificazione comunale con le criticità del territorio e con le strategie per lo sviluppo sostenibile, a partire dalle risultanze già acquisite dalla VALSAT del PSC vigente. Il documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi del procedimento integrato di VAS-ValSAT previsto dall'art.18 della L.R. n.24/2017 e smi.

Le modifiche proposte dalla Variante 2021 al PSC riguardano vincoli ES.b su edifici di pregio storico-culturale e testimoniale (L.R. 20/2000, art. A-9, co. 2), per i quali si ritiene opportuno procedere alla una eliminazione, oppure alla sola ridefinizione della categoria di intervento apposti dal PSC (art. 100), al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Le modifiche proposte riguardano vincoli ES.b su edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si ritiene opportuno procedere a una eliminazione o a una nuova introduzione, oppure alla sola ridefinizione della categoria di intervento.

Nessuna delle modifiche introdotte è in contrasto con quanto prescritto da piani e norme sovraordinati e contribuiscono ad allineare quanto rappresentato nelle tavole di Piano allo stato di fatto.

Le scelte proposte tengono conto dello stato di conservazione del fabbricato e delle effettive possibilità di recupero. Gli interventi di tipo conservativo, infatti, precludono in molti casi la possibilità di garantire in termini economicamente sostenibili la necessaria sicurezza statica e sismica, oltre a limitare, in termini più generali, le caratteristiche prestazionali che gli edifici possono garantire.

Le variazioni che prevedono il solo declassamento della categoria di intervento, così come le rettifiche di vincoli apposti per mero errore materiale sono escluse dalla procedura di valutazione ai sensi dell'art. 19 comma 6 lettere a) e c) della L.R. n° 24/2017.

L'eliminazione del vincolo Es.b viene ipotizzata per quei fabbricati in avanzato stato di degrado, per i quali appare ormai non più possibile il recupero. Si ritiene che questa variazione, così come la conseguente soppressione di alcuni nuclei storici integri IS.a non produca effetti significativi sul patrimonio storico tutelato,

trattandosi di strutture ormai compromesse. Inoltre contribuisce a ridurre le possibilità di insediamento di usi urbani in territorio rurale, potenzialmente in grado di aggravare il carico urbanistico indotto.

Per quanto riguarda invece l'introduzione di categoria di intervento più conservativa, questa viene proposta per pochi fabbricati meritevoli, in un'ottica di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-tipologico.

Si ritiene dunque che le modifiche proposte dalla presente variante non determinino effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

Sintesi non Tecnica

Con la presente Variante vengono ridefiniti o eliminati i vincoli di tutela storico-culturale e testimoniale su alcuni fabbricati.

Le variazioni proposte sono volte a coordinare quanto rappresentato sulle tavole di piano rispetto allo stato di fatto e a incentivare gli interventi di recupero, quando sostenibili, oltre che a tutelare gli edifici con caratteristiche storico-culturali e testimoniali di pregio.

Si ritiene pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte e delle disposizioni di cui all'articolo di legge sopra richiamato, che la presente Variante non produca effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

5. ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA AL PSC 2021

La Variante specifica 2021 al Piano Strutturale Comunale vigente sarà costituita dai seguenti elaborati, da predisporre per la sua adozione:

A) *Relazione Illustrativa*

B) *Carte del sistema insediativo storico*

B1) *Tav. 3.1*

B2) *Tav. 3.2*

B3) *Tav. 3.3*

B4) *Tav. 3.4*

B5) *Tav. 3.5*

B6) *Tav. 3.6*

B7) *Tav. 3.7*

C) *ValSAT*

D) *Sintesi non tecnica*