



REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

SECONDA VARIANTE AL

PIANO OPERATIVO COMUNALE

POOC

Adottato con Del. C.C. n° 94 del 12.05.2011

Approvato con Del. C.C. n° del

Il Sindaco
Stefano Reggianini

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
Giampaolo Zerri

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Carlo Mario Piacquadio

I Progettisti
Ing. Roberto Farina (OIKOS Ricerche S.r.l.)
Ing. Carlo Mario Piacquadio (Comune di Castelfranco Emilia)

Cartografia ed elaborazioni GIS
Geom. Antonio Conticello, Dott.ssa Roberta Benassi (Oikos Ricerche S.r.l.)
Arch. Claudia Stanzani (Comune di Castelfranco Emilia)

ValSAT - VAS (Valutazione Ambientale Strategica):
Dott. Valeriano Franchi (Geologia) - coord. ValSAT-VAS
Ing. Alfredo Drufuca - Polinomia Srl (Mobilità e traffico)
Dott. Carlo Odorici (Clima acustico)

A

RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE NORMATIVE

VERSIONE ADOTTATA

INDICE

RELAZIONE: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DELLA SECONDA VARIANTE AL DEL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA	3
NORME DI ATTUAZIONE	61
SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NELLA SECONDA VARIANTE AL P.O.C.	77

RELAZIONE

**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI
DELLA SECONDA VARIANTE AL P.O.C.
DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

RELAZIONE: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

1 CONTENUTI DEL P.O.C.

Contenuti generali

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati (la cui applicazione, come si dirà nel seguito, è differenziata per le fasi A e B del percorso di approvazione del primo POC e della sua Variante):

- Avviso pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.

Come noto il POC è redatto in conformità al PSC vigente e non può costituirne variante.

1.2 La specificità del primo P.O.C. del Comune di Castelfranco Emilia

L'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. G.P. 162 del 27/03/2009 prescrive che una serie di ambiti e sub-ambiti compresi negli ambiti urbani consolidati AC siano assoggettati, in sede di approvazione del PSC, alla modalità attuativa che prevede il passaggio da "ambito soggetto a PUA" ad ambito "soggetto a PUA con preventivo inserimento nel POC".

Tale condizione, recepita dal PSC in sede di approvazione, è motivata dall'esigenza di sottoporre il PSC, anche nelle parti da attuare entro gli ambiti urbani consolidati, a monitoraggio dell'attuazione, in modo da garantire che non venga superata la soglia dei 36.000 abitanti, considerati limite di sostenibilità del Piano.

Al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme del PSC si specifica infatti che:

"Il dimensionamento raggiunto dal PSC è certificato dall'anagrafe dei residenti al 31/12 dell'anno precedente la formazione del Piano Operativo Comunale o di sua variante e viene esplicitato all'atto di adozione dello strumento urbanistico medesimo o della sua variante. Il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti, è certificato dalla quota di incremento demografico dovuta alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante".

Il parere provinciale rileva che "la modalità attuativa di quote rilevanti della pianificazione non registrate dal POC, influenza in modo sostanziale la regola di monitoraggio/aggiornamento dell'art. 3 comma 2 delle Norme del PSC e del suo limite (comma 4). Le numerose modifiche introdotte in centri frazionali – come ad esempio Manzolino – hanno piuttosto messo in campo modalità attuative tendenti ad escludere le previsioni residenziali dal POC e quindi dalla "regola di aggiornamento" del Piano Strutturale Comunale". Pertanto si chiede che l'attuazione dei sub-ambiti che fanno parte del territorio urbano consolidato e assoggettati dal PSC a Piano Urbanistico Attuativo, sia subordinata all'inserimento nel POC, al fine di garantire al loro contabilizzazione in sede di quantificazione della capacità teorica residua attuabile attraverso il POC.

E' quindi prescritto l'inserimento di detti ambiti e sub-ambiti nel Piano Operativo Comunale, qualora presentino le seguenti caratteristiche:

- non risultino già edificabili nel pre-vigente PRG;
- non siano già oggetto di accordo stipulato dall'Amministrazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000.

Tali ambiti e sub-ambiti, individuati nelle schede di PSC, sono 26:

AC.c 8.2 - AC.a 17.2 - AC.c 24.2 - AC.b 61.3 - AC.b 61.4 - AC.b 61.7 - AC.b

61.8 - AC.b 61.9 - AC.b 61.11 - AC.b 61.14 - AC.b 61.15 - AC.b 61.16 - AC.b 61.17 - AC.d 68.2 - AC.b 81.2 - AC.b 81.3 - AC.b 81.4 - AC.b 81.5 - AC.b 81.6 - AC.b 100.2 - AC.c 101.2 - AC.c 101.3 - AC.c 110.5 - AC.c 115.25 - AC.c 115.3 - AC.d 120.3.

In conclusione, nel primo P.O.C. di Castelfranco Emilia assume rilievo la differenza tra gli interventi entro ambiti AC soggetti a P.O.C. in base alle prescrizioni contenute nell'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena (POC oggetto della presente adozione, fase A), e gli altri interventi che saranno inseriti nel P.O.C. (fase B: variante al POC): nel primo caso infatti l'attività istruttoria non deve riguardare il confronto competitivo tra le proposte (già conformi al PSC e da inserire di diritto nel P.O.C.), ma si limita a verificarne la coerenza con il quadro normativo e l'eventuale livello di definizione del PUA e di completamento dell'iter istruttorio, nel qual caso l'approvazione del P.O.C. potrebbe assumere ai sensi della LR 20/2000 il valore e gli effetti di approvazione del PUA.

1.3 Le linee-guida per la redazione del P.O.C. approvate dalla Giunta Comunale in data 6.05.2009

Il ricorso al P.O.C. quale strumento attuativo per i 26 sub-ambiti citati è volto principalmente a garantire la loro puntuale registrazione in sede di valutazione del dimensionamento. Pertanto, a conferma della volontà manifestata dall'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia fino all'approvazione del PSC, tutti i sub-ambiti verranno inseriti nel primo P.O.C., in modo da garantirne l'attuazione in tempi brevi.

Le previsioni insediative corrispondenti ai diritti edificatori attribuiti dal primo POC devono sottostare al limite dimensionale di 36.000 abitanti fissato dalla Provincia di Modena. Pertanto il dimensionamento del POC viene esplicitato all'atto di adozione applicando la regola di monitoraggio/aggiornamento definita dall'art.3 delle Norme del PSC, cioè sommando al numero dei residenti al 31/12/2009 gli abitanti teorici degli ambiti e sub-ambiti che accedono al POC..

In particolare, per il primo quinquennio, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante dovrà essere contenuto entro i 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e in 390.000 mq. di ST ad uso produttivo.

Il documento della Giunta ipotizza l'adozione del primo POC entro il 31/12/2009 e l'approvazione entro il mese di maggio 2010.

Le linee-guida prevedono l'adozione di una variante al POC entro il 30/06/2010 (**fase B**), avente ad oggetto l'inserimento nel POC degli accordi ex art. 18 L.R. n. 20/2000 non corrispondenti ai 26 ambiti di cui alle prescrizioni del punto 3B dell'intesa e non sottoscritti entro il 30/11/2009, la disciplina dell'insediamento delle attività commerciali e l'individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Tale fase B costituisce la presente Variante.

2 ASPETTI METODOLOGICI PROPOSTI PER L'ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E DEL RELATIVO APPARATO NORMATIVO

2.1 Fasi, obiettivi, indirizzi

Il POC del Comune di Castelfranco Emilia viene definito nel suo complesso (fasi A e B) avendo come oggetto l'attuazione di una quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'attuazione del programma amministrativo e delle linee-guida approvate dalla G.C. il 6/5/09, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità infrastrutturale, sociale, ambientale, economica e culturale della città.

Pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC (fasi A e B) è costituita da due principi:

La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali e delle politiche sociali, e nell'adeguamento delle situazioni di carenza/criticità infrastrutturale e ambientale.

La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo o un atto unilaterale d'obbligo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Le prescrizioni e gli indirizzi per la redazione del POC sono definiti dal PSC di Castelfranco negli articoli 64, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 delle Norme.

Le proposte di inserimento nel POC pervenute a seguito della consultazione pubblica vengono classificate, in rapporto alle previsioni complessive del PSC, evidenziandone le caratteristiche salienti. Per ciascun intervento le schede istruttorie di analisi riportano i dati urbanistici più significativi, i soggetti interessati ed i contenuti da associare alla stipula dei relativi accordi convenzionali.

2.2 L'avviso pubblico

La procedura di formazione del POC ha preso avvio con la definizione e la pubblicazione di un Avviso pubblico, attraverso il quale l'Amministrazione Comunale ha comunicato il percorso di formazione del POC, articolato in due fasi, ed ha invitato i soggetti interessati (proprietari di aree e operatori) a presentare proposte per l'inserimento nel POC.

Per quanto riguarda la fase A, le proposte potevano limitarsi a manifestazioni di volontà di attuare entro il quinquennio le previsioni del PSC relative ad uno dei 26 ambiti di cui al punto 3 dell'Intesa con la Provincia di Modena, oppure contenere documentazione tecnica più ampia, finalizzata all'avvio del procedimento per la presentazione del PUA.

Per quanto riguarda la fase B, le proposte (da presentare entro il 31 ottobre 2009) sono tenute a documentare le finalità dell'intervento, ed in particolare i contenuti di interesse pubblico degli Accordi da sottoscrivere, con applicazione dei criteri perequativi che comporteranno la cessione di aree e la realizzazione di opere che costituisce il "contributo di sostenibilità" richiesto dal POC. L'avviso pubblico elenca alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione delle proposte di cui al capo B) ai fini della redazione del POC.

Entro il 31 ottobre 2009 sono state presentate a seguito dell'avviso pubblico 102 proposte di inserimento, che sono ora in fase di esame istruttorio preliminare e che non costituiscono oggetto del POC in adozione, in quanto concorreranno alla formazione della Variante che integrerà i contenuti di questo primo POC.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

AVVISO PUBBLICO

CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DI CASTELFRANCO EMILIA

Premesso che:

il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 76 dell'8.4.2009, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione, ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n. 20/2000;

- la legge regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R.n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il Comune di Castelfranco Emilia ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune intende attivare una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R. 20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC.

Tutto ciò premesso

Il Comune di Castelfranco Emilia

INVITA

Capo A) I soggetti interessati ad intervenire negli ambiti urbani consolidati in cui l'attuazione è prevista previo inserimento nel P.O.C., vale a dire:

AMBITI CONSOLIDATI AC SOGGETTI A P.O.C. in base al punto 3 dell'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del.G.P.n. 162 del 27/03/2009 (PUA con preventivo inserimento nel P.O.C.):

AC.c 8.2 - AC.a 17.2 - AC.c 24.2 - AC.b 61.3 - AC.b 61.4 - AC.b 61.7 - AC.b 61.8 - AC.b 61.9 - AC.b 61.11 - AC.b 61.14 - AC.b 61.15 - AC.b 61.16 - AC.b 61.17 - AC.d 68.2 - AC.b 81.2 - AC.b 81.3 - AC.b 81.4 - AC.b 81.5 - AC.b 81.6 - AC.b 100.2 - AC.c 101.2 - AC.c 101.3 - AC.c 110.5 - AC.c 115.25 - AC.c 115.3 - AC.d 120.3.

In considerazione del fatto che il ricorso al P.O.C. quale strumento attuativo per i sub ambiti sopra citati è volto a garantire la loro puntuale registrazione in sede di verifica del dimensionamento del PSC, l'istruttoria sulle proposte relative ai suddetti sub ambiti non avrà contenuti di confronto competitivo, ma si limiterà alla verifica della coerenza con il quadro normativo e a quella del livello di definizione dell'eventuale PUA, ai fini dell'inserimento nel P.O.C. e/o della contestuale approvazione del PUA all'atto dell'approvazione del P.O.C..

Capo B) Tutti i soggetti (proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative) interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel P.O.C., vale a dire:

AMBITI OGGETTO DI SCHEDE DI P.S.C.

Capoluogo:

AS (centro storico)

AD e AND (Ambiti specializzati per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento)

AR (Ambiti da riqualificare)

APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)

ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)

ANP (ambiti produttivi di nuovo insediamento) – APS (ambiti di nuovo insediamento di rilievo sovracomunale per attività produttive)

AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

Frazioni:

AS (centri storici)

AD e AND (Ambiti specializzati per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento)

AR (Ambiti da riqualificare)

APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)

ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)

ANP (ambiti produttivi di nuovo insediamento)

AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

Territorio rurale:

Casi previsti, ad esempio, nei nuclei integri e negli interventi su fabbricati incongrui; attività agricole subordinate a inserimento nel P.O.C..

ALLA PRESENTAZIONE

della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati.

A tal fine gli interessati dovranno presentare:

- richiesta di inserimento nel P.O.C. in carta libera, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante dell'operatore interessato alla realizzazione degli interventi;
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato A al presente bando.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000. Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel P.O.C. è definito dall'Allegato A al presente bando.

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo A) del presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro il giorno **30 Settembre 2009**.

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo B) del presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro il giorno **31 Ottobre 2009**.

Si elencano di seguito alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione delle proposte di cui al Capo B) ai fini della redazione del P.O.C.:
(*omissis*)

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata dal proponente ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato A.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Le previsioni del P.O.C. non attuate nell'arco temporale dei cinque anni (sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano vincoli preordinati all'esproprio) cessano di avere efficacia.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del P.O.C., quest'ultimo può assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il P.O.C. individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Si fa presente che in sede di formazione del P.O.C. saranno richieste ai soggetti da inserire nel Piano le elaborazioni tecniche in materia di normativa antisismica e di fattibilità geologica eventualmente previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Come previsto dalla L.R. 24.3.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni, il P.O.C. adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque può formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Provincia ovvero si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale.

Allegato A

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel P.O.C.

1. Nome del/dei proprietario/i o dell'operatore interessato – recapito/i
2. Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.)
3. Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta
4. Proprietà interessate (individuazione cartografica; numero fogli e mappali) e superficie territoriale
5. Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto
6. Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale
7. Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (contributo di sostenibilità sotto forma di: cessione gratuita di aree; realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).
8. Modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale da convenzionare con il Comune nella misura minima del 20% della SC (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali da definire con l'Amministrazione comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia)
9. Caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica definite dai requisiti di cui al "Regolamento Energia" di cui all'Allegato B del RUE, ed eventuali altre caratteristiche edilizie che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del.

G.R. n. 593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla Del. G.R. 268/2000): benessere ambientale, uso razionale delle risorse, fruibilità degli spazi, uso razionale delle risorse idriche, controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione, ecc.

10. Eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che richiedono un piano urbanistico attuativo
11. Eventuali aree e/o fabbricati che la proprietà si dichiara disponibile a cedere alla Pubblica Amministrazione finalizzate alle funzioni pubbliche.

Si precisa che i soggetti interessati ad intervenire negli ambiti urbani consolidati di cui al capo A) del presente bando sono tenuti a riportare nella proposta i dati e le informazioni minime (salvo il caso di proposte con contenuti di PUA, per le quali si rimanda a quanto disposto dal RUE) di cui ai numeri 1-2-3-4 e 5.

3 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC (FASE A)

Le proposte inserite nel POC (**Fase A**) sono state 25, in quanto per uno degli ambiti (AC.b 81.3) non è stata presentata manifestazione di interesse da parte della proprietà all'attuazione degli interventi.

I 25 interventi inseriti nel primo POC (vedi tabella di sintesi dei dati a pag. 82) riguardano un'estensione territoriale di 296.075 mq., vale a dire poco meno di 30 ha.

I diritti edificatori assegnati dal POC sono pari ad una SC di 83.633 mq., di cui un massimo di 77.056 mq. per usi residenziali a cui si aggiungono 6.067 mq. di SC per usi terziario/commerciali.

Gli abitanti teorici, calcolati in base al parametro di 43 mq. di SC per abitante, risultano quindi 1.804. Il dimensionamento del POC è pertanto calcolato in **1.804 abitanti teorici aggiuntivi**.

In applicazione del comma 3 dell'art. 3 delle Norme del PSC, il dimensionamento raggiunto dal PSC con l'adozione del presente POC è costituito dal numero dei residenti iscritti all'anagrafe al 31.12.2009:

31.229 residenti

e pertanto il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti è di 4.771 abitanti.

Nel primo quinquennio, in base alle linee guida approvate dalla Giunta Comunale, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante deve essere contenuto entro 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e 390.000 mq. di ST di uso produttivo.

Il presente POC, con 1.804 abitanti teorici aggiuntivi, introduce una quota di dimensionamento pari al 60,1% circa di quello massimo previsto dalle linee-guida approvate dalla Giunta Comunale il 6/05/2009 per il primo quinquennio in 3.000 abitanti teorici.

4 LA PRIMA VARIANTE AL POC

In base all'art. 34 della L.R. 20/2000, con delibera n. 217 del 15 ottobre 2010 il Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia ha adottato la prima variante al POC vigente.

La Variante prevede, sulla scorta di una richiesta presentata in data 7.10.2010 prot. n. 32193 da parte del settore LLP – Patrimonio, l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo la via Solimei. Si tratta di un'opera pubblica di rilevante interesse per la collettività, per la cui realizzazione si rende necessaria l'apposizione del vincolo su immobili privati che interessano il tratto più meridionale del percorso, a partire dall'intersezione con la via Gobetti fino al confine con il comune di san Cesario sul Panaro, secondo il corridoio di fattibilità individuato negli appositi elaborati grafici.

Le aree interessate dal vincolo risultano, in base al PSC vigente, classificate in parte come ambito agricolo di rilievo paesaggistico (AVP n. 163) e in parte come ambito urbano residenziale consolidato (AC.c n. 24).

L'approvazione è avvenuta con Del. C.C. n. 53 del 6 aprile 2011; la Variante entrerà in vigore dal 25.05.2011

5 LA SECONDA VARIANTE AL POC (FASE B)

5.1 Fase istruttoria: selezione delle proposte presentate per l'inserimento nella Variante al POC

A seguito della pubblicazione del bando sono state presentate 166 proposte, di cui 79 entro il termine del 31.10.2009, e 87 dopo tale termine, vale a dire nel periodo tra il 2/11/2009 e il 04/05/2011.

Per la valutazione delle proposte l'Amministrazione Comunale ha approvato il 13.04.2010 (Del. G.C.n. 77) un documento dal titolo "Criteri e linee-guida per la formazione della variante al POC del Comune di Castelfranco Emilia".

Tali criteri sono stati successivamente integrati con :

- deliberazione di G.C. n. 167 del 21.9.2010, in merito al tema dell'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- deliberazione di G.C. n. 22 del 22.2.2011 in merito :

- ai nuovi indirizzi per la determinazione del contributo di sostenibilità per il commercio;
- ai nuovi indirizzi sul fotovoltaico a seguito dell'intervenuto dispositivo legislativo sopra citato;
- alle previsioni per l'insediamento di distributori di carburante;
- all'elenco degli ambiti
- all'elenco delle previsioni pubbliche per le quali è necessario attivare l'apposizione di vincolo espropriativo;

- deliberazione di G.C. n. 45 del 29.3.2011

I criteri per la selezione sono riportati alle pagine seguenti.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

CRITERI E LINEE-GUIDA PER L'APPROVAZIONE DEL POC ADOTTATO E PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL POC

I Criteri sono stati definiti con Del. G.C. n. 167 del 21.09.2010, integrata dalle successive Delibere G.C. n. 22 del 22.02.2011 e n. 45 del 29.03.2011:

- Criteri per l'inserimento nel POC di nuove possibilità insediative per esercizi commerciali al dettaglio medio-piccoli
 - Criteri per l'attuazione del Piano energetico comunale
 - Definizione di un contributo di sostenibilità specifico per le attività commerciali medio-piccole di nuova previsione all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia di tipo residenziale che produttivo
-

Premessa

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, il cui ruolo ed i cui compiti sono fissati dall'art. 30 della L.R. 20/2000: esso "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del POC sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 del citato art. 30 della L.R. 20/2000, come integrato dalla L.R. 6/2009.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori
- appone vincoli preordinati all'esproprio
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non siano state attivate
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne quelli soggetti a tutela)
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

5.2 Il percorso di formazione del POC

Il Comune di Castelfranco Emilia ha deciso di selezionare gli ambiti nei quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione da realizzare nei cinque anni attraverso un avviso pubblico, per "valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC".

Tale fase si è avviata con la presentazione, entro il 31 ottobre 2009, di oltre 100

proposte.

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute vanno considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, che non può essere modificato dal POC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito;
- l'esigenza di rispettare i limiti definiti per il dimensionamento delle previsioni relative alla residenza e alle attività produttive, così come fissati dall'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. G.P. 162 del 27/03/2009 in sede di approvazione del PSC e dalle Linee-guida per la redazione del POC approvate dalla Giunta Comunale in data 6.05.2009.

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi
- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

Una ulteriore condizione per tutti gli interventi che prevedono edilizia residenziale è costituita dall'obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari al valore minimo definito dal bando preliminare alla redazione del POC.

* * *

CRITERI DA ADOTTARE NELLA REDAZIONE DEL POC

a. *Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC*

Le proposte il cui inserimento nel POC è in contrasto con il PSC vengono escluse. Qualora le proposte presentino un contrasto parziale con le prescrizioni del PSC, e abbiano contenuti ritenuti di interesse rispetto agli obiettivi del POC, il Comune si riserva di richiedere ai proponenti una riformulazione della proposta, che rispetti le previsioni del PSC.

b. *Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC*

b.1 Obiettivi generali e specifici (Documento programmatico per la qualità urbana)

In termini operativi, i criteri e gli obiettivi prioritari su cui impostare il primo POC di Castelfranco Emilia sono i seguenti.

Obiettivi generali:

- privilegio agli interventi nel territorio urbanizzato
- interventi di recupero e riqualificazione urbanistica nel centro storico
- qualificazione del centro commerciale naturale e politiche integrate per l'adeguamento della rete commerciale
- realizzazione di nuove strutture scolastiche
- programma di edilizia residenziale sociale
- piano energetico comunale
- interventi strutturali per la sicurezza idraulica / interventi di adeguamento delle reti tecnologiche
- rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario)

Obiettivi specifici:

- completamento del centro sportivo e creazione nuovo centro parrocchiale
- nuova sede uffici comunali
- ampliamento della Caserma Carabinieri, ai fini del potenziamento della dotazione di organico
- Nuove attrezzature sportive (ampliamento del polo sportivo Ferrarini, nuova bocciofila, campo da rugby)

- Ampliamento scuola elementare/materna/nido nel Capoluogo, a Gaggio e a Piumazzo
- Sede civica a Piumazzo
- Sede civica alla Cavazzona
- Sede socio-occupazionale Capoluogo
- Adeguamento e riqualificazione dell'offerta di spazi per attività diurna e per alloggi (residenziali e semiresidenziali) destinati ai diversamente abili
- Nuovo collettore acque chiare Piumazzo.

Obiettivi specifici sul sistema della mobilità:

Capoluogo:

- Collegamento svincolo Graziosa/Via Emilia (macroambito Bramante)
- Nuovi parcheggi funzionali al centro storico e alla stazione ferroviaria
- Rotatoria Via Loda-Via Nenni
- Ciclabilità e pedonabilità Ambito Via Solimei / Via Loda

Piumazzo:

- Sistemazione Incrocio Kiwi – Via Lago di Garda – ambito produttivo
- Viabilità di collegamento via Filzi-Via per Piumazzo;
- Implementazione della ciclabilità;

Pioppa – Panzano:

- Collegamento e completamento di ciclabili
- Messa in sicurezza incrocio e nuova rotatoria a nord della Pioppa
- Messa in sicurezza incrocio via Prati – Via Isonzo
- Messa in sicurezza incrocio Via Bixio

Gaggio (Pilastrello):

- Rotatoria Via Emilia – Via Mavora;
- Chiusura Via Pacinotti e razionalizzazione degli accessi sulla Via Emilia
- Riqualificazione area del Sagrato Chiesa di Gaggio
- Messa in sicurezza incrocio Via Mavora – Via Chiesa

Manzolino:

- Rotatoria via Madre Teresa di Calcutta

Cavazzona:

- Doppia rotatoria sulla via Emilia

Rastellino:

- Messa in sicurezza incrocio con via Toti.

Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione valuta l'interesse specifico della proposta di inserimento; in sede istruttoria viene formulato un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

intervento strategico e prioritario	valore massimo
intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari	valore intermedio
intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari	valore nullo

b.2 Inserimento nel POC di nuove possibilità insediative per esercizi commerciali di media dimensione

La previsione in sede di POC di insediamento di una medio-piccola struttura di vendita (con superficie di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.) costituisce dal punto di vista urbanistico e da quello della programmazione commerciale una scelta che differenzia l'ambito che ospiterà tali funzioni in modo molto significativo rispetto ad un ambito destinato, oltre che a residenza o ad attività produttive, ad attività ad esse complementari (esercizi di vicinato).

Tale scelta ha infatti conseguenze sia sul carico urbanistico assegnato all'area, sia sull'assetto del territorio e sulle politiche che lo governano, sia infine sul valore immobiliare che il mercato riconosce all'area. In particolare sotto quest'ultimo profilo è verificato che la possibilità di realizzare strutture della moderna distribuzione (superfici di vendita superiori a 250 mq. nei comuni di dimensioni superiori a 10.000 abitanti) rappresenta, a parità di altre condizioni quantitative e qualitative, un oggettivo fattore di valorizzazione che deve essere considerato nelle parametrizzazioni degli effetti delle scelte urbanistiche connesse al POC, e dei correlati impegni da richiedere agli operatori per garantire la sostenibilità degli interventi.

Nella logica di applicazione generalizzata, in sede di POC, dei criteri perequativi e del contributo di sostenibilità, risulta pertanto necessario tener conto della sostanziale differenza esistente tra l'introduzione di usi commerciali di vicinato e quella di usi per esercizi commerciali di medio-piccola dimensione.

Di conseguenza il calcolo del contributo di sostenibilità si effettua nei termini seguenti:

commercio in esercizi di dimensione Medio-Piccola (tra 250 e 1.500 mq. di SV):

+ 25% rispetto al valore unitario dell'uso commerciale-base, calcolato sulla Snt.

Si precisa che saranno esentati da tale incremento gli esercizi medio-piccoli che si

insediano per trasferimento di autorizzazione commerciale.

Poiché l'attribuzione dell'idoneità urbanistica dell'area ad ospitare medie strutture di vendita può essere assegnata, anche a parità di Snt e di SV, ad aree già insediate (ambiti urbani consolidati – ambiti specializzati per attività produttive) è necessario stabilire anche quale quota della valorizzazione immobiliare generata dalla nuova disciplina urbanistica debba essere richiesta come contributo di sostenibilità. Si stabilisce in proposito che tale quota può essere definita come parte del valore della SV autorizzata per medie strutture di vendita, nella misura pari al 30% di tale valore (vedi quarto alinea al par. c.1 seguente).

c. *Eventuale ulteriore selezione delle proposte in base alla loro efficacia in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)*

In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 64 comma 2 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un **contributo di sostenibilità** (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico:

c.1) il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA)
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali)

- in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati: misura pari al 30% del valore immobiliare attribuito in sede di POC all'ambito urbano consolidato (in prevalenza residenziale o produttivo), calcolato sulla SV autorizzata per la media struttura di vendita.

Relativamente alle previsioni di natura commerciale, i Criteri stabiliscono che nel Capoluogo le strutture medio-piccole alimentari sono ammesse solo per trasferimento di quelle esistenti, qualora ritenute inidonee.

c.2) Da un'analisi dei valori di mercato e tenuto conto dei valori medi individuati a fini ICI dalla Delibera C.C. n. 109 del 20/05/2009, si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

Residenza e attività complementari

Zona 1 Centro storico capoluogo

residenza	500 €/mq. di SC
commercio di vicinato	300 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	250 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	375 €/mq. di Snt

Zona 1 Centro storico Piumazzo

residenza	325 €/mq. di SC
commercio di vicinato	200 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	160 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	250 €/mq. di Snt

Zona 2 Semicentro

residenza	500 €/mq. di SC
commercio di vicinato	300 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	250 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	375 €/mq. di Snt

Zona 3 Periferia

residenza	385 €/mq. di SC
commercio di vicinato	230 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	190 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	285 €/mq. di Snt

Zona 4 centri frazionali: Panzano

residenza	310 €/mq. di SC
commercio di vicinato	185 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	155 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	230 €/mq. di Snt

Zona 4 centri frazionali: Piumazzo e Gaggio

residenza	350 €/mq. di SC
commercio di vicinato	210 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	175 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	260 €/mq. di Snt

Zona 4 centri frazionali: Manzolino e Cavazzona

residenza	325 €/mq. di SC
commercio di vicinato	190 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	160 €/mq. di Snt
commercio in M-P strutture	235 €/mq. di Snt

Aree specializzate per attività produttive

Capoluogo 120 €/mq. di Snt

Frazioni 80 €/mq. di Snt

c.3) Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di cui all'Allegato A.

d. Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che attesta la qualità della proposta e definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e di PUA.

e. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e propone condizioni a cui assoggettare l'intervento in sede di POC (e delle eventuali garanzie da

richiedere).

f. *Obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC*

In tutti gli ambiti AN e AR la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) deve essere almeno pari alla quota minima del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

Nel caso in cui il POC nell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi alle proprietà interessate agli interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN e negli ambiti da riqualificare AR, assegna quote di SC per usi residenziali in luogo degli altri usi terziari, commerciali, artigianali previsti dal PSC, gli usi residenziali aggiuntivi assegnati sono assoggettati ad un contributo di sostenibilità superiore del 25% rispetto ai parametri indicati al punto c1; tale quota incrementale può essere assolta attraverso la destinazione ad interventi di edilizia residenziale sociale, nelle diverse forme previste dalla normativa regionale in materia, sulla base delle scelte e delle priorità definite dal POC.

Il POC potrà prevedere uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo.

Criteri per l'applicazione dell'art. 85 delle Norme del PSC (Nuclei incongrui nel territorio rurale)

In relazione all'art. 85 delle Norme del PSC, che prevede per i nuclei incongrui del territorio rurale e nuclei produttivi in disuso che necessitano di interventi di riconversione e bonifica dei luoghi, nuclei individuati nella cartografia del PSC, che il POC attivi "particolari politiche di riconversione volte alla bonifica dei luoghi e alla ricostruzione del paesaggio rurale", si richiamano i commi 3 e 4 dello stesso art. 85, che assegna la POC compiti specifici e comporta la definizione dei relativi criteri.

Per la definizione di tali criteri si fa riferimento all'art. 76 delle Norme del PTCP, specificamente dedicato agli "Interventi per l'eliminazione di situazioni incongrue – Strumenti compensativi e perequativi". Al comma 1 si stabilisce che "Ai sensi della lettera c. del comma 2 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000, per gli immobili definiti incongrui rispetto al contesto rurale (sulla base del Quadro Conoscitivo del PSC), che

non presentano né un valore culturale da tutelare, né un valore d'uso per nuove funzioni, va prevista la demolizione. Negli ambiti territoriali di particolare pregio o particolare fragilità, la demolizione può essere incentivata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori (che rientrano nel dimensionamento del PSC), da trasferire in ambiti urbanizzati o urbanizzabili, appositamente individuati.”

Le direttive, a cui il POC si deve attenere, sono le seguenti:

“L’attribuzione dei diritti edificatori di cui al comma 1 deve avvenire attraverso meccanismi perequativi, con sensibile riduzione (di un ordine di grandezza) delle volumetrie da demolire, e con valori assoluti degli indici perequativi del tipo di quelli previsti per l’acquisizione pubblica di aree non edificabili. L’attribuzione dei diritti non deve comportare impegno di territorio di proprietà pubblica né onerosità per il Comune”.

“Gli interventi di cui al presente articolo sono da prevedere alla condizione che il PSC prescriva nell’ambito di origine il contestuale ripristino delle condizioni tipiche del territorio rurale di appartenenza”.

Ciò richiamato, si definiscono i seguenti criteri, come linee guida per la definizione di una specifica norma del POC e per l’eventuale inclusione di interventi nel POC in corso di redazione.

I nuclei di cui al comma 1 dell’art. 85 del PSC possono essere assoggettati dal POC ad interventi di trasformazione/riconversione, attraverso usi non residenziali consoni al territorio rurale, al fine di concorrere alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dei siti.

Quando, per caratteristiche architettoniche degli edifici, si impone la demolizione di edifici incongrui, ai sensi del comma 2 dell’art. A-21 della L.R. 20/2000, il POC può decidere l’assegnazione di diritti edificatori condizionati alla demolizione, alla bonifica e al ripristino paesaggistico del sito; nell’ipotesi in cui sia accertata la perfetta compatibilità paesaggistico-ambientale ed infrastrutturale del sito originario di appartenenza, il POC può consentire altresì l’edificazione nell’ambito del sito medesimo.

I diritti edificatori assegnati sono definiti dal POC in funzione della specificità della situazione preesistente e delle modalità del trasferimento, sulla base di valutazioni estimative relative ai valori degli immobili nello stato in cui si trovano e ai costi di demolizione e bonifica.

Gli interventi saranno assoggettati al contributo di sostenibilità di cui al punto c.1, assimilando gli interventi a quelli negli ambiti da riqualificare AR.

Quando, per le particolari condizioni di incompatibilità paesaggistica, funzionale o ambientale, si impone la non edificabilità del sito, il POC può decidere l'assegnazione dei diritti edificatori condizionati al trasferimento dei diritti entro un ambito insediabile, oltre che la demolizione, la bonifica ed il ripristino paesaggistico del sito.

Criteri per l'attuazione del piano energetico comunale

Premessa

Fermi restando i criteri e le linee guida per la formazione della Variante al POC del Comune di Castelfranco Emilia, approvati con deliberazione di Giunta comunale n°77 del 13.4.2010, l'Amministrazione comunale, con deliberazione di Giunta comunale n° 167 del 21.9.2010, ha successivamente posto l'attenzione sugli aspetti inerenti la pianificazione e la programmazione:

degli impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER), superiori alle soglie definite dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;

dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio relativi ad aree ed immobili.

Il percorso di formazione del POC e della sua Variante

Il Comune di Castelfranco Emilia ha adottato il Piano Operativo Comunale con deliberazione di Consiglio comunale n°24 del 3.2.2010.

Il Consiglio comunale ha approvato definitivamente il POC con atto n° 216 del 15.10.2010.

In questo strumento sono individuate in particolare le programmazioni urbanistiche relative al le aree pubbliche e private ubicate nel territorio rurale entro cui prevedere la realizzazione di "campi fotovoltaici" destinati a produrre energia elettrica;

In considerazione di un mutato quadro normativo di riferimento, sia a livello nazionale che regionale, si è reso necessario rivedere i criteri per adeguare ad esso la disciplina edilizio-urbanistica comunale in materia di realizzazione di impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER), superando le indicazioni prodotte dalla precedente delibera di Giunta comunale n° 167 del 21.9.2010

Il quadro di riferimento normativo

Impianti solari

Il Comune di Castelfranco Emilia si è dotato di un Regolamento Urbanistico Edilizio, in conformità alla normativa urbanistica regionale vigente (L.R. n°20/2000 e s.m e i.).

Costituisce parte integrante del RUE l'Allegato B - Regolamento energia. Esso definisce i requisiti e le forme di incentivazione, promuove criteri di sostenibilità ambientale e di uso di tutte le energie alternative e rinnovabili in attuazione del D.Lgs 192 del 19/08/2005, del D.Lgs 311 del 29/12/2006 e delle disposizioni legislative vigenti, e contribuisce alla realizzazione di edifici aventi caratteristiche di bioedilizia.

Ai fini dell'applicazione delle normative vigenti e delle Direttive Comunitarie, si intendono per "fonti energetiche rinnovabili", le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas), secondo la definizione di cui alla Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2001/77/CE del 27/09/2001 art. 2.

A tal riguardo si richiama il D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità).

Il vigente P.T.C.P. della provincia di Modena, agli artt. 83, 84, 85, 86, 87, 89 delle norme, stabilisce prescrizioni, indirizzi, e direttive per la programmazione energetica territoriale di livello comunale, la sostenibilità energetica dei PSC, dei POC e dei PUA, la localizzazione degli impianti per lo sfruttamento di Fonti Energetiche Rinnovabili e la minimizzazione degli impatti ad essi connessi.

La norma contenuta nell'art. 89 stabilisce in particolare dei fattori escludenti alla realizzazione di impianti fotovoltaici (comma 2.4) in relazione, ad esempio, al particolare pregio di determinate zone agricole riconosciuto dallo strumento urbanistico vigente o da Leggi sovraordinate (siti Rete Natura 2000, Siti di interesse comunitario SIC e Zone di protezione speciale ZPS) o per la presenza di riserve naturali regionali, Parchi regionali o Aree di riequilibrio ecologico, dando nel contempo alle Amministrazioni comunali la facoltà di ampliare i fattori escludenti.

L'art. 4.5.17 delle norme di RUE disciplina le modalità di realizzazione in Territorio rurale degli impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, così come meglio definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 387 del 29.12.2003, come integrato dalla L. n°244/2007, al fine di salvaguardare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente ed il paesaggio nei contesti di maggiore pregio ed in quelli di valenza storico-

paesaggistica.

In base a questa norma di RUE, gli impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili si possono distinguere in base alle loro potenzialità:

- a) impianti solari fotovoltaici (fino a 20KW) ed impianti da biomasse (fino a 200 KW);
- b) impianti solari fotovoltaici (oltre 20KW) ed impianti da biomasse (oltre 200 KW).

Il comma 3 dello stesso articolo stabilisce dei divieti alla realizzazione degli impianti per la produzione di energia da FER in determinate aree di pregio del territorio agricolo.

Il comma 4 dello stesso articolo definisce che gli impianti per la produzione di energia elettrica superiori alle soglie sopra indicate sono ammessi esclusivamente nelle aree idonee appositamente individuate dal Piano Operativo Comunale (POC).

Attraverso il POC, si stabilisce inoltre che si potranno individuare aree destinate ad ospitare impianti da realizzare anche attraverso l'impiego di risorse finanziarie provenienti da uno specifico fondo di bilancio comunale, costituito dai proventi ricavati dalla monetizzazione degli obblighi di soggetti privati all'installazione degli impianti obbligatori. La costituzione del fondo, la determinazione dell'onere economico, le modalità di monetizzazione e la gestione dei proventi, saranno disciplinati da apposito provvedimento a cura dell'Organo comunale competente.

La norma stabilisce inoltre che la realizzazione degli impianti destinati alla produzione e cessione dell'energia elettrica da collocare sul terreno dovrà perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili; ogni intervento dovrà prevedere, inoltre, specifiche opere di mitigazione/inserimento ambientale (vedasi art. 6.3.4 del RUE), necessarie ad attenuare l'interferenza visiva degli impianti con il paesaggio ed inoltre non dovranno mai essere alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Il comma 5 dell'art. 4.5.17 del RUE stabilisce che a protezione degli impianti per la produzione di energia elettrica, è possibile realizzare specifica recinzione, limitatamente all'area di pertinenza dell'impianto stesso. Dette recinzioni dovranno essere realizzate con semplici reti metalliche sostenute da pali in ferro o in legno in abbinamento alla piantumazione di siepi o filari alberati. La realizzazione di elementi in muratura è prevista esclusivamente per quelle parti destinate all'accesso dell'impianto.

La norma precisa che in tutte le aree agricole ammissibili si dovrà inoltre tenere conto inoltre delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della

biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57 nonché del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228.

Il Titolo 7 del RUE (Norme procedurali) e l'art. 3.4.3 dell'Allegato B al RUE (Regolamento energia), disciplinano puntualmente i procedimenti relativi ai titoli edilizi abilitativi connessi all'esecuzione degli impianti che sfruttano l'energia solare (fotovoltaici e solari termici).

La recente modifica all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), introdotta con il D.L. 25.3.2010 n° 40, convertito nella L. 73/2010, ha fortemente rivoluzionato la previgente normativa, introducendo ulteriori novità in materia edilizia. In particolare viene assoggettata ad attività edilizia libera la realizzazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

E' inoltre in corso di approvazione, in ambito parlamentare, un disegno di Legge di recepimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alla Comunità europea (c.d. Legge comunitaria 2009), secondo il quale all'art. 17 viene delegato il Governo alla predisposizione di un Decreto legislativo orientato anche al rispetto del principio e del criterio direttivo di semplificazione, anche con riguardo alle procedure di autorizzazione, di certificazione e di concessione di licenze, compresa la pianificazione del territorio, dei procedimenti di autorizzazione alla costruzione e all'esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili ed alle necessarie infrastrutture di rete, prevedendo l'assoggettamento alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n° 380/2001 e s.m. e i.), per gli impianti per la produzione elettrica con capacità di generazione non superiore a un MW elettrico.

Da ultima si segnala la Sentenza della Corte Costituzionale n° 119 del 26.3.2010, la quale, esaminando sotto il profilo di legittimità costituzionale un provvedimento legislativo regionale (L.R. n° 31/2008 della Regione Puglia), ha sentenziato, fra l'altro, l'illegittimità costituzionale della norma regionale nella parte che prevede l'individuazione di criteri per il corretto inserimento degli impianti fotovoltaici vietandone la realizzazione in determinate parti del territorio regionale, e precisamente nelle zone agricole considerate di particolare pregio.

La volontà del legislatore nazionale è quindi chiaramente improntata ad un forte stimolo alla realizzazione degli impianti che sfruttano l'energia solare e le

Amministrazioni locali devono orientare le proprie attività di pianificazione in questa direzione, rimuovendo gli eventuali ostacoli burocratici e procedurali presenti nella regolamentazione locale.

L'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte Costituzionale, con sentenza n° 119 del 26.3.2010, ha inoltre rafforzato il principio di prevalenza delle disposizioni statali su quelle regionali, riconoscendo in particolare nelle norme di "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità", di cui al D.Lgs. 29.12.2003 n°387, l'esclusiva competenza costituzionale in materia di tutela dell'ambiente.

Contemporaneamente all'approvazione, da parte della Giunta comunale, dei nuovi criteri e delle linee guida per la redazione del P.O.C. (Integrazione per l'attuazione del piano energetico comunale e per l'apposizione di vincoli espropriativi), il competente Ministero dello sviluppo economico ha emanato, con D.M. 10.9.2010, le "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", la cui entrata in vigore (3.10.2010) è posteriore alla Deliberazione di Giunta comunale n°167 del 21.9.2010.

Il nuovo Decreto, recependo le direttive comunitarie e le prescrizioni legislative nazionali in materia di promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, introduce nuove linee guida vincolanti e prevalenti sulle disposizioni regolamentari locali.

In particolare il Decreto, attraverso l'Allegato A, detta disposizioni relative a:

- campo di applicazione;
- regime giuridico delle Autorizzazioni, ivi comprese le procedure semplificate (Attività edilizia libera e Denuncia di inizio attività);
- procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione unica;
- criteri per l'inserimento degli impianti nel paesaggio e sul territorio, ivi compresi i criteri per l'individuazione delle aree non idonee (in base al Decreto viene data facoltà alle Regioni o alle Province autonome, le quali possono individuare le aree ed i siti non idonei con apposito provvedimento, che concili le politiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio con quelle di sviluppo e valorizzazione delle energie rinnovabili);
- criteri per l'eventuale fissazione di misure compensative.

La Regione Emilia Romagna, con propria deliberazione dell'Assemblea legislativa n° 28 del 6.12.2010 (*Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti*

di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica), ha proceduto a dare attuazione alle facoltà concesse dal D.M. 10.9.2010 – Allegato I.

Il provvedimento contiene disposizioni cogenti sul territorio regionale che si applicano a tutti i procedimenti non conclusi, ad esclusione di quelli che risultano formalmente avviati attraverso la presentazione di Autorizzazione unica, ovvero del sostitutivo titolo abilitativo, e di quelli già ammessi a finanziamento pubblico.

L'atto regionale risulta corredato da un corpo normativo a cui corrisponde, in bozza, una cartografia di riferimento del territorio utile ad una individuazione delle aree.

Le prescrizioni si articolano secondo una suddivisione del territorio in aeree e siti:

- non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo (lettera A dell'Allegato I);
- idonei all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo (lettera B dell'Allegato I);
- idonei all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, senza i limiti di cui alla lettera B (lettera C dell'Allegato I);

La lettera D dell'Allegato I individua infine come idonei gli edifici esistenti, ovunque ubicati, nel rispetto della normativa di tutela degli stessi e nell'osservanza delle norme di sicurezza sismica.

La scelta contenuta nell'atto regionale concilia dunque le politiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio con quelle di sviluppo e valorizzazione delle energie rinnovabili, in conformità alla normativa dettata a livello nazionale, fissando, per le aree ritenute idonee all'installazione di impianti fotovoltaici, dei tetti massimi di sfruttamento del terreno agricolo.

Criteria da adottare nella redazione del POC e della sua variante

L'Amministrazione comunale di Castelfranco Emilia si dichiara attenta e sensibile verso le politiche di sostegno alla produzione di energia elettrica alimentate da fonti energetiche rinnovabili, in coerenza con gli atti di indirizzo già deliberati e propedeutici alla costituzione del "Piano Energetico Comunale" (vedasi al riguardo la Delibera di Consiglio comunale n°7 del 26.5.2008, avente ad oggetto l' "Adesione alla Agenzia per l'Energia e lo sviluppo sostenibile – A.E.S.S. di Modena" e la delibera di Giunta n° 16 del 30.3.2010, avente ad oggetto la "Sottoscrizione protocollo d'intesa tra la Provincia

di Modena, L'Agenzia per l'Energia e lo sviluppo sostenibile di Modena (AESS) ed il Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito del "Patto dei Sindaci" - Covenant of Mayors - per la riduzione delle emissioni di anidride carbonica su scala locale").

In considerazione del mutato quadro normativo sia nazionale che regionale, prevalente sulle disposizioni regolamentari locali, appare evidente che l'azione che l'Amministrazione comunale può mettere in campo, non si debba concentrare sulla mera individuazione territoriale delle aree idonee ad ospitare impianti solari.

Di fronte ad una dettagliata pianificazione regionale che si sostituisce all'attività comunale, perde ogni valenza e significato la disciplina particolareggiata contenuta sia nel Regolamento Urbanistico Edilizio che nel Piano Operativo Comunale. Il previo inserimento di aree idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici al suolo, nelle previsioni urbanistiche di POC, risulterebbe infatti, oltre che di dubbia legittimità, un inutile appesantimento di una procedura autorizzativa che viene già ampiamente disciplinata da norme statali.

Risulta pertanto necessario impostare una parziale revisione del Regolamento Urbanistico Edilizio, al fine di allinearli al più presto alla normativa di riferimento, attraverso la modifica delle norme contenute nell'art. 4.5.17 del RUE (*Criteria per la realizzazione di impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili, nel Territorio rurale*);

Nel contempo cessano di aver ragione di esistere i criteri e le linee guida contenute nelle precedenti deliberazioni di Giunta comunale n° 77 del 13.4.2010 e n° 167 del 21.9.2010, relativi alla selezione di aree candidate alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da FER.

Impianti solari

E' forte convinzione che la promozione dello sviluppo degli impianti che vengono alimentati da FER, debba coniugarsi ed integrarsi all'interno di una politica altrettanto strategica di sostegno e sviluppo sostenibile delle attività agronomiche stabilmente e tradizionalmente insediate nel territorio.

L'attività agricola ordinaria è presupposto, assieme alle altre azioni di pianificazione territoriale, per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e per lo sviluppo economico. La graduale perdita o limitazione di questa risorsa, determinerebbe inesorabilmente un declino delle economie locali legate ad una forte tradizione rurale.

La Regione Emilia Romagna, dando attuazione alle facoltà concesse dalla norma di

riferimento nazionale (D.M. 10.9.2010), ha delineato in modo chiaro e puntuale quale debba essere la politica di sostegno agli impianti che sfruttano l'energia solare fotovoltaica, con propria deliberazione di Assemblea legislativa n°28 del 6.12.2010.

La scelta contenuta nell'atto regionale va nella direzione, condivisa dall'Amministrazione comunale, di conciliazione delle politiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio con quelle di sviluppo e valorizzazione delle energie rinnovabili, in conformità alla normativa vigente a livello nazionale, fissando dei tetti massimi di sfruttamento del terreno agricolo da destinare alle aree ritenute idonee all'installazione di impianti fotovoltaici.

Il R.U.E. verrà adeguato ai principi ed alle linee guida contenute nel provvedimento regionale sopra citato.

In relazione all'eventuale fissazione di misure compensative a seguito della realizzazione di impianti per la produzione di energia da FER, l'Amministrazione comunale si uniforma, prendendone atto, ai criteri contenuti nell'Allegato 2 del D.M. 10.9.2010, che precisano in particolare quanto segue:

non è dovuto alcun corrispettivo monetario in favore dei Comuni a seguito dell'attivazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili;

l'Autorizzazione unica degli impianti, nel rispetto di particolari criteri, può prevedere l'individuazione di misure compensative, a carattere non meramente patrimoniale, a favore dei Comuni e da orientare su interventi di miglioramento ambientale correlati alla mitigazione degli impatti riconducibili al progetto, ad interventi di efficienza energetica, di diffusione di installazioni di impianti a fonti rinnovabili e di sensibilizzazione della cittadinanza ai predetti temi.

L'Amministrazione comunale pertanto, nell'ambito della procedura di Autorizzazione unica, si attiverà allo scopo di sollecitare e definire, laddove ricorrano le condizioni, le giuste ed eque misure compensative conseguenti alla abilitazione di impianti per la produzione da FER.

Trigenerazione

L'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia è altrettanto attenta e sensibile alle politiche di sostegno alla produzione di energia termica, al fine di massimizzare l'efficienza dei processi energetici.

Partendo quindi da quanto normato e incentivato nell'Allegato B "Regolamento Energia" allegato al R.U.E., specificatamente per gli impianti di teleriscaldamento (vedi

paragrafo 2.5) e cogenerazione (vedi paragrafo 2.6), attraverso la variante al POC, l'Amministrazione Comunale vuole, per i nuovi insediamenti urbani, che siano raggiunti alti livelli di rendimento delle fonti energetiche.

Poiché usualmente l'approvvigionamento di energia nelle sue diverse forme ed esigenze, avviene da sorgenti separate (rete elettrica pubblica, generatori di calore a combustione o a pompa di calore, macchine a compressione elettriche per il freddo), tutto ciò comporta una ridotta efficienza, in quanto tali impianti traducono solo una piccola quantità di energia primaria in energia utile, disperdendo nell'ambiente il resto dell'energia termica.

Un consistente aiuto è già stato apportato con l'utilizzo di impianti di cogenerazione, e si ritiene si possa ulteriormente ridurre le perdite di energia con l'adozione di sistemi di trigenerazione.

Rispetto alla generazione di sola energia elettrica, in un sistema di trigenerazione il rendimento globale aumenta perché viene sfruttata una maggiore percentuale del potere calorifico del combustibile.

Se dalle centrali termoelettriche tradizionali si ha una conversione dell'energia del combustibile in sola elettricità pari ad $1/3$, poiché il restante $2/3$ è perso in calore, in un impianto trigenerativo invece, più di $4/5$ della stessa energia è sfruttata, visto che il calore è recuperato direttamente (funzionamento cogenerativo) o come fonte per un ciclo frigorifero ad assorbimento (funzionamento trigenerativo).

I principali vantaggi della trigenerazione sono dunque:

- riduzione dei costi dell'energia primaria;
- riduzione dei costi di gestione;
- maggiore energia elettrica disponibile;
- utilizzo del calore in esubero;
- ottimizzazione dei fumi di scarico altrimenti perduti;
- riduzione del combustibile pari al 25% circa, rispetto a quanto impiegato nella tradizionale produzione di energia;
- riduzione dell'inquinamento atmosferico di circa il 25%. Con l'uso del gas naturale, al posto del petrolio e del carbone, le emissioni di CO₂ ed i fumi tendono a zero;

- aumento della stabilità delle reti elettriche: gli impianti di trigenerazione offrono un significativo supporto alle reti elettriche durante i caldi mesi estivi. La richiesta del freddo è soddisfatta mediante il processo dell'assorbimento anziché da ciclo di compressione sostenuto dell'energia elettrica. L'applicazione della trigenerazione inoltre aumenta la stabilità delle reti e migliora l'efficienza del sistema, in quanto i picchi estivi sono coperti da società elettriche attraverso impianti di riserva inefficienti con sovraccarico delle linee di trasmissione dell'elettricità.

Pertanto il POC, in coerenza anche con le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in sede dei Piani Urbanistico Attuativi (PUA) dovrà prevedere:

- per gli ambiti o sub-ambiti di nuovo insediamento, l'obbligo al ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica;
- per gli ambiti o sub-ambiti comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie complessiva (SC) totale superiore a 1000 mq, la valutazione ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, c. 4, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento. A tal fine l'Amministrazione comunale indicherà ai soggetti attuatori gli argomenti che devono essere sviluppati nella relazione di fattibilità, sulla base dello schema contenuto nel Piano-Programma energetico Provinciale (PPEP), in relazione all'analisi del sito, ed agli aspetti microclimatici;
- per gli ambiti o sub-ambiti comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie complessiva (SC) superiore a 10.000 mq, l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione come opzione prioritaria. La localizzazione di nuove previsioni insediative a fini residenziali e produttivi e, degli ambiti per i nuovi insediamenti di cui alla L.R. 20/2000, deve essere definita con particolare attenzione al requisito del collegamento con le infrastrutture energeticamente efficienti come il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione disponibili o previste in aree limitrofe.

Contestualmente, il Regolamento Urbanistico Edilizio dovrà essere aggiornato

nell'Allegato B (Regolamento energia), in relazione alla definizione di trigenerazione ed alle modalità ed agli incentivi eventualmente previsti.

VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

A livello nazionale vige il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

La norma regionale che disciplina la materia è contenuta nella L.R. 19.12.2002 n° 37, avente ad oggetto "Disposizioni regionali in materia di espropri".

In particolare il Titolo III disciplina le procedure amministrative finalizzate all'apposizione di vincolo espropriativo.

L'art. 8, comma 1 della citata Legge regionale stabilisce in particolare che i vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano operativo comunale (POC), ovvero sua variante. L'art. 10 seguente della stessa L.R. n° 37/2002 stabilisce poi le modalità procedurali necessarie per il perfezionamento del vincolo apposto con POC, variante specifica, o con accordo di programma. L'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia ha individuato un elenco di priorità per la realizzazione di determinate opere pubbliche definite strategiche, in quanto volte al miglioramento della qualità, della gestione, della tutela e della sicurezza del territorio.

Per l'attivazione delle procedure attuative delle opere connesse, si rende quindi indispensabile attivare le necessarie procedure di apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, nel rispetto della normativa vigente in materia.

E' pertanto compito del POC e delle sue Varianti individuare quali aree o immobili dovranno essere assoggettati al vincolo espropriativo.

A tal fine il POC definisce un elenco delle priorità di interventi pubblici da attuare, e dei relativi vincoli preordinati all'esproprio (Elaborati D ed E).

ALLEGATO A**VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)**

Ai valori di riferimento sotto indicati può essere applicata in sede di redazione del POC una variazione entro il $\pm 10\%$ per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere, il cui importo definitivo sarà comunque definito attraverso le procedure di appalto previste dal Codice degli appalti.

Valori parametrici opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€ 120,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 60,0/ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 80,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 100,0/mq
Pista ciclabile	€ 50,0/mq
Percorso pedonale	€ 40,0/mq
Parco pubblico	€ 30,0/mq
Area per impianti sportivi	€ 50,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 25,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 15,0/mq

Valori parametrici rotatorie:

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 400.000,0
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 300.000,0
Diametri minori: valutazioni specifiche	

Cessione aree nude:

Verde pubblico	€ 30,0/mq
Strada extra territorio urbanizzato	€ 25,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 40,0/mq

Valore-base aree agricole: € 7,00/mq. - € 8,50 mq.

ALLEGATO B Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi degli articoli 46 e 50 del PSC e dei criteri definiti dal Bando per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere pari almeno al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono i seguenti:

Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 20% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, di cui di massima:

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato)

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non convenzionate, applicando i seguenti parametri economici convenzionali: (1)

- Zona 1 C.S. Capoluogo 400 €.
- Zona 1 C.S. Piumazzo 260 €.
- Zona 2 Semicentro 400 €.
- Zona 3 Periferia 308 €.
- Zona 4 Panzano 248 €.
- Zona 4 Piumazzo, Gaggio 280 €.
- Zona 4 Manzolino, Cavazzona 260 €.

Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di SC risultanti come differenza tra la SC calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati.

(1) Il calcolo dei parametri economici convenzionali è il seguente:

Zona 1 C.S. Capoluogo - valore-base:	2.000 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	400 €
Zona 1 C.S. Piumazzo valore-base:	1.300 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	260 €
Zona 2 Semicentro valore-base:	2.000 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	400 €
Zona 3 Periferia valore-base:	1.540 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	308 €
Zona 4 Panzano valore-base:	1.240 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	248 €
Zona 4 Piumazzo, Gaggio valore-base:	1.400 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	280 €
Zona 4 Manzolino, Cavazzona v.b.:	1.300 €/mq.	quota valore convenzionamento:	20%	260 €

3 E' prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massima:

- per la vendita convenzionata, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1

- per l'affitto concordato, il rapporto di superficie convenzionata di 3,5:1

4 Il calcolo della quota di edilizia residenziale convenzionata negli ambiti AR.1 e AR.2 va effettuato escludendo per ciascun intervento inserito nel POC i primi 100 mq. di SC residenziale.

5 Ciascun contratto di affitto dovrà avere durata minima di 8 anni. Le garanzie fornite per gli alloggi da convenzionare dovranno prevedere un impegno ad un periodo minimo di 20 anni.

La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Castelfranco Emilia, dalle Organizzazioni degli inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

* * *

5.3 SVOLGIMENTO DELLA FASE ISTRUTTORIA E DI CONCERTAZIONE

L'attività è stata svolta tra il mese di aprile e il mese di dicembre del 2010.

Tutte le proposte sono state esaminate e schedate (la schedatura istruttoria, insieme all'individuazione cartografica delle aree interessate dalle proposte, costituiscono elaborati della variante al POC in fase di predisposizione).

Gli ambiti interessati dalle proposte presentate (e i relativi numeri identificativi delle proposte) sono i seguenti (evidenziati in neretto gli ambiti selezionati; i numeri in neretto corrispondono alle richieste oggetto di specifici incontri).

AS Centro Storico **AS 1 5-6-62-86-117-126**

AD Capoluogo: AD 4 (Ospedale, scuole "rosse"

impianti sportivi) - sub 5 **67**

AD 4 sub 6 **81**

AD 5 (Polo scolastico, Istituto Agrario,

Impianti sportivi) - sub 3 **122**

AD 5 sub 4 **82**

AD 40 (Cimitero nuovo) **50**

AD 40 sub 2: **84**

AD 46 (Dotazioni Centro Storico) **13**

Piumazzo AD 64 (Dotazioni Cimitero) sub 2 **56-58**

Manzolino AD 87 (Fondazione Casarini Camangi) **70**

AC.b Piumazzo AC.b 61 (Residenziale) - sub 4 **138**

AC.c Capoluogo AC.c 8 (Via per Panzano e via Commenda) **139**

AC.c 11 (via Vittorio Veneto) **105**

AC.c 13 (via Prampolini) **119**

AC.c 15 (via Valletta) **3**

AC.c 22 (Monte Bianco) **148**

AR Capoluogo AR 27 (via Ligabue) **26-115-118**

	Manzolino	AR 85 (Riqualficazione Centro)	30
	Gaggio	AR 96 (Bottega Nuova)	17-87
	Cavazzona	AR 107 (Centro)	29
	Panzano	AR 113 (Centro)	85
	Pioppa	AR 117 /Riqualficazione Centro)	65
AND	Capoluogo	AND 29 (Forte Urbano)	8-31-111-125
		AND 42 (Tangenziale via Loda)	2 21-69-94-96
		AND 43 (Femminella)	98
	Manzolino	AND 88 (Dotazioni Manzolino sud)	27
	Rastellino	AND 132 (Dotazioni)	78
	Riolo	AND 138 (Dotazioni centro)	95
	Gaggio	AND 167	66-72
APC.a	Capoluogo	APC.a 37 (Prato Monti)	110
APC.b	Capoluogo	APC.b 31 (Venturina)	102-104
		APC.b 32 (Cartiera)	107
		APC.b 33 (Sant'Anna) sub2	54
		APC.b 36 (Emilianfrutta)	120
		APC.b 39 (Laghi)	44
	Cavazzona	APC.b 102 (produttivo)	132
APC.c	Piumazzo	APC.c 65 (produtt.via dell'Industria)–sub2	152
ARP	Capoluogo	ARP 38 (Foro Gallico)	32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-91-99
		ARP 41 (Tangenziale est)	57-135
	Gaggio	ARP 95 (Cinema Salus)	61
ANP	Capoluogo	ANP 50 (Nuovo Cartiera)	18-22-24-48-97
		ANP 56 (nuovo Villanoviano)	14-89-106
		ANP 57 (nuovo Venturina)	16

	ANP 58 (nuovo via Emilia ovest)	9-49
Piumazzo	ANP 70 (nuovo produttivo)	75-152
AN	Capoluogo AN 51 (Nuovo Bramante) – sub 1	64
	sub 2	4-77
	sub 3	73
	sub 4	100
	sub 6	74-153
	sub 7	80
	AN 52 (nuovo via per Panzano)	55-103
	AN 53 (nuovo via Gaidello)	52-53
	AN 54 (Nuovo Solimei)	68-88
	AN 55 (nuovo via Canalino)	83-116
Piumazzo	AN 71 (nuovo residenziale Muzza Corona)	45
	AN 72 (nuovo residenziale via Armellini)	47-51
	AN 73 (Kiwi)	75-124
	AN 74 (nuovo residenziale)	109
Manzolino	AN 83 (nuovo residenziale via Molino Dolo)	27
	AN 84 (nuovo residenziale nord)	1
	AN 89 (nuovo residenziale centro)	12-19-71
Gaggio	AN 91 (nuovo residenziale)	136
	AN 93 (nuovo residenziale via Olmo)	23-101-101bis
Cavazzona	AN 104 (nuovo residenziale ovest)	131- 141
Panzano	AN 111 (nuovo residenziale sud)	90
	AN 112 (nuovo residenziale nord)	63
Rastellino	AN 131 (nuovo residenziale)	78
Riolo	AN 136 (nuovo residenziale)	93
APA	Ambito agricolo a vocazione produttiva	25-46-60-113

AAP Ambito Agricolo PeriurbanoAAP 152 Capoluogo: AAP della Graziosa **20**

AAP 153 Capoluogo “La Golfa” 92-151

AVA AVA 166 – Ambito di valore amb. dei fontanili 15-28-144**AVP** AVP 163 – Ambito di Valore Paesaggistico **7-10-11-46-61-114-123-130-134-137-145-146-147-149-150****NON LOCALIZZATI** 59 (Baia)**79** – Macroambito Bramante

108 (Commerciale Brendolan)

112 (Tre Poderi – Orlandi Acciai)

121 via Tronco - fotovoltaico

127 Recovato (Az. Agricola Minelli) – fotovoltaico

128 Recovato (Malferrari) – fotovoltaico

133 (Borsarini) – fotovoltaico

142 (Gambigliani) – pannelli acustici

143 ((F.lli Gibertini) - fotovoltaico

* * *

Gli incontri tecnici (a cui hanno partecipato il progettista incaricato, il responsabile del Settore ing. Carlo Piacquadio e il Sindaco Reggianini o l'assessore Zerri), hanno riguardato 96 delle 166 proposte presentate, e sono stati complessivamente circa 175 (in 46 casi gli incontri, per l'esame e la discussione di successivi approfondimenti, sono stati da 2 a 5).

Le motivazioni della selezione effettuata, che ha comportato l'esclusione di numerose proposte nella bozza di Variante al POC sono di varia natura:

in primo luogo sono state escluse le proposte non coerenti con il PSC e/o con le regole di formazione del POC (perequazione, contributo di sostenibilità, relazioni funzionali con altri interventi) – vedi punto a. dei criteri

in secondo luogo si sono selezionate le proposte che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti

dall'Amministrazione (vedi punto b. dei criteri). Questa selezione ha mantenuto comunque in gioco un numero rilevante di proposte, i cui soggetti sono stati convocati per una illustrazione dei criteri di formazione del POC, invitandoli a predisporre – se lo ritenevano – proposte in linea con gli obiettivi specifici ed i criteri di redazione del POC.

Alla seconda fase di interlocuzione hanno partecipato numerose proprietà, attraverso proposte via via più definite, sia in merito all'attuazione degli interventi, sia nella definizione degli impegni economici (cessione di aree, realizzazione di opere pubbliche, valutazione del contributo di sostenibilità). In alcuni casi invece le proprietà hanno rinunciato, non ravvisando, in particolare in considerazione del quadro economico generale, le condizioni per attivare l'investimento.

Le fasi successive – in particolare l'attività svolta nei mesi da settembre a dicembre – sono state dedicate alla progressiva messa a punto delle proposte, e alla loro ulteriore selezione, con eliminazione di quelle che per ragioni diverse (mancato accordo tra le proprietà, problemi tecnici di varia natura ...) non hanno potuto assumere, ad oggi, un assetto definito e condiviso.

Nella concertazione con gli operatori è stato necessario definire con chiarezza alcune condizioni che hanno riguardato in particolare:

- la complementarietà degli interventi rispetto ad ambiti limitrofi e/o ad opere infrastrutturali previste dal PSC
- la valutazione economica della ripartizione dei costi di opere infrastrutturali tra quota dovuta come opere di urbanizzazione funzionali al comparto e quota di interesse generale, che rientra tra gli oneri dovuti a titolo di "contributo di sostenibilità"
- l'assetto urbanistico di massima
- le intese per l'acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione comunale e la valutazione economica della relativa indennità da parte dell'Agenzia del territorio.

La selezione che scaturisce da questa attività tiene conto, oltre che degli esiti delle attività descritte, anche dell'esigenza generale di dimensionare il POC in modo conforme ai contenuti dell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. G.P. 162 del 27/03/2009. Tale condizione, recepita dal PSC in sede di approvazione, è motivata dall'esigenza di sottoporre il PSC a monitoraggio dell'attuazione, in modo da garantire che non venga superata la soglia dei 36.000 abitanti, considerati limite di sostenibilità

del Piano.

Al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme del PSC si specifica infatti che:

“Il dimensionamento raggiunto dal PSC è certificato dall'anagrafe dei residenti al 31/12 dell'anno precedente la formazione del Piano Operativo Comunale o di sua variante e viene esplicitato all'atto di adozione dello strumento urbanistico medesimo o della sua variante. Il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti, è certificato dalla quota di incremento demografico dovuta alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante”.

Per quanto riguarda la delibera della Giunta Comunale del 6.05.2009, essa stabilisce che, per il primo quinquennio, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante dovrà essere contenuto entro i 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e in 390.000 mq. di ST ad uso produttivo.

Nel confermare il fatto che questa Variante integra il primo POC, e che ci si debba ora riferire al primo quinquennio di programmazione dell'attuazione del PSC, definita dalla somma del POC vigente e della Variante in oggetto, occorre rilevare che i tempi reali di attuazione degli interventi sono sensibilmente diversi da quelli che nei documenti citati si ipotizzano nell'arco del quinquennio di attuazione del PSC.

In primo luogo la legge regionale n. 6/2009 (che integra e modifica la L.R. 20/2000) ha chiarito che l'attuazione del POC è possibile a condizione che il deposito dei PUA o – in caso di intervento diretto - la presentazione della richiesta di permesso di costruire avvengano entro i 5 anni di vigenza, ciò che di fatto proietta i tempi di effettiva attuazione degli interventi in un arco temporale che si può prevedere compreso tra i 10 e i 15 anni dall'epoca di approvazione del POC stesso.

Questa circostanza non è teorica, in quanto nella fase di concertazione si è riscontrato che numerose proprietà e operatori hanno espressamente richiesto di poter utilizzare il massimo tempo a disposizione, non essendoci ora le condizioni di mercato per ipotizzare un avvio degli interventi in tempi più stretti

In questo quadro, per garantire attraverso il POC l'attuazione di un programma di interventi (infrastrutture, dotazioni territoriali) in linea con gli obiettivi del PSC e con le esigenze della popolazione, si rende necessario non limitare in modo aritmetico (riferito ad un quinquennio virtuale) la programmazione degli interventi, ma proiettarla in una

logica che, nel rispetto delle condizioni temporali di legge relative agli impegni reciprocamente assunti in sede di assegnazione con il POC dei diritti edificatori, si proietta di fatto in una realtà operativa che coprirà gran parte del periodo del quindicennio di riferimento per l'attuazione del PSC.

Per queste ragioni si ritiene coerente con le finalità dell'Amministrazione Comunale la proposta di seguito sintetizzata, che comporta un dimensionamento della Variante pari a 2.014 abitanti teorici, che sommati a quelli del POC vigente (1.804) porta il totale a 3.818 abitanti teorici, valore superiore del 27% circa a quello indicato nella delibera di Giunta del maggio 2009.

5.4 Bilancio degli interventi inseriti nella Variante al POC (Documento Programmatico per la qualità urbana)

Sulla base degli obiettivi, dei criteri e delle Linee-guida definiti per la formazione della Variante (che costituiscono l'impianto concettuale del Documento programmatico per la qualità urbana), l'esito in termini di bilancio ambientale, urbanistico, sociale e di dotazioni che è conseguito dalla presente Variante al POC si può sintetizzare nei termini seguenti.

CAPOLUOGO		
<i>Realizzazione infrastrutture stradali</i>		
AN 51.2 – AN 51.8	.	600.000 €
51.3 AN – cessione area stradale	2.056 mq.	51.400 €
51.6 AN – interventi fuori comparto		950.000 €
55 AN – Rotatoria su via Muzza		300.000 €
55 AN – Viabilità di collegamento con via Peschiera		630.000 €
55 AN – Aree acquisite in ambito AD.5.4	16.136 mq.	484.080 €
55 AN – Concorso acquisizione aree per collegamento con la viabilità del PIP "Venturina 3"		100.000 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>3.115.480 €</i>
<i>Percorsi ciclopedonali, sistemazioni a verde</i>		
AN 51.2 – AN 51.8	.	1.209.500 €
AN 51.6 – tratto pista ciclabile via Loda		100.000 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>1.309.500 €</i>

Parcheggi pubblici

AN 51.2 – AN 51.8		466.400 €
104 AN - Acquisizione parcheggio ambito 46 AD		
Centro Storico del capoluogo ¹	1.219 mq.	650.000 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>466.400 €</i>

Acquisizione aree a parco

29 AND – Parco Forte Urbano	149.355 mq.	2.763.068 €
42 AND – Aree a parco	12.123 mq.	332.400 €
55 AN – Concorso all'acquisizione		
aree extra standard	n.i.	196.600 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>466.400 €</i>

Sistemazione aree pubbliche

RU2 – giardino dei Campanelli	900 mq.	315.000 €
29 AND - attrezzature parco	n.i.	75.557 €
51.3 AN – sistemazione piazza	2.173 mq.	217.300 €
51.6 AN – Quota opere urbanizzazione PEEP		320.000 €
55 AN – Concorso alla realizzazione di attrezzature scolastiche		
o socio-assistenziali		100.000 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>1.027.857 €</i>

Attrezzature pubbliche

AN 51.2 – AN 51.8 – completamento impianto natatorio		183.600 €
51.3 AN – cessione aree centro sportivo	28.817	2.161.275 €
51.3 AN – cessione aree piazza	2.173	65.190 €
51.6 AN – scuola materna e asilo nido		1.850.000 €
51.6 AN – centro ricreativo e centro civico		1.288.862 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>5.548.927 €</i>

Opere idrauliche

AN 51.2 – AN 51.8 – innesto diversivo Muzza		15.000 €
51.3 AN – opere da definire		51.535 €
<i>Totale capoluogo</i>		<i>66.535 €</i>

¹ L'ambito dispone di una capacità edificatoria di 1.300 mq., il cui valore definisce il valore immobiliare dell'area ai fini della sua acquisizione attraverso assegnazione di diritti edificatori da trasferire nell'ambito 104 AN

Acquisizione di diritti edificatori per ERS

54 AN – Acquisizione diritti edificatori pubblici	2.795 mq.	1.076.075
---	-----------	-----------

Acquisizione SF (area urbanizzata insediabile)

29 AND	1.500 mq.	135.000 €
--------	-----------	-----------

Interventi di riqualificazione

RU2 – Centro Storico	n.i.	420.500 €
----------------------	------	-----------

PIUMAZZO

Opere idrauliche

64 AD – Acquisizione area per vasca		
-------------------------------------	--	--

laminazione Finaletto	10.463 mq.	230.190 €
-----------------------	------------	-----------

73 AN - Collettore fognario di rilevanza generale		108.500 €
---	--	-----------

74 AN – Realizzazione tratto Finaletto ²		200.000 €
---	--	-----------

<i>Totale Piumazzo</i>		<i>538.690 €</i>
------------------------	--	------------------

Realizzazione infrastrutture stradali e adeguamento viabilità esistente

70 ANP – Interventi sulla viabilità extracomparto		653.530 €
---	--	-----------

73 AN – Allargamento e adeguam. Via Muzza e via delle Grazie		23.400 €
--	--	----------

73 AN – Realizzazione rotatoria diametro esterno 32 m.		280.000 €
--	--	-----------

73 AN – Quota 50% realizzazione rotatoria diametro esterno 28 m.		126.500 €
--	--	-----------

73 AN – Cessione area strada extra territorio urbanizzato	1.034 mq.	25.850 €
---	-----------	----------

74 AN – Viabilità (parte rotatoria) ³		200.000€
--	--	----------

<i>Totale Piumazzo</i>		<i>1.309.280 €</i>
------------------------	--	--------------------

Acquisizione aree a parco

70 ANP – Acquisizione aree verdi aggiuntive	18.970 mq.	132.790 €
---	------------	-----------

Parcheggi pubblici

73 AN – Realizzazione parcheggio pubblico zona ARCI	2.285 mq.	182.800 €
---	-----------	-----------

Percorsi ciclopedonali, sistemazioni a verde

73 AN – Pista ciclabile		38.875 €
-------------------------	--	----------

² Quota complessiva tratto Finaletto + viabilità (parte rotatoria) = 400.000 € non ripartita nella scheda normativa, assegnata qui indicativamente al 50%

³ Vedi nota 2

73 AN – Sistemazione aree aggiuntive a verde	295 mq.	7.375 €
<i>Totale Piumazzo</i>		46.250 €

Attrezzature pubbliche

Acquisizione quota immobile attuale sede Coop (sup. da definire)		142.380 €
--	--	-----------

Acquisizione SF (area urbanizzata insediabile)

74 AN	2.730 mq.	218.400 €
-------	-----------	-----------

Acquisizione di diritti edificatori per ERS

74 AN	396 mq.	138.600 €
-------	---------	-----------

MANZOLINO**Realizzazione infrastrutture stradali e adeguamento viabilità esistente**

89 AN - Realizzazione rotonda via Madre Teresa /via Manzolino est (opera extra comparto)		200.000 €
---	--	-----------

Acquisizione di diritti edificatori per ERS

84 AN	2.395 mq.	778.500 €
-------	-----------	-----------

Attrezzature pubbliche

89 AN - Concorso alla realizzazione di attrezzature scolastiche, attrezzature socio-sanitarie, parco e impianti sportivi	6.000 mq.	335.970€
--	-----------	----------

Sistemazione aree pubbliche

89 AN - Sistemazione piazza pubblica, fermata bus ⁴		150.000 €
--	--	-----------

Percorsi ciclopedonali, sistemazioni a verde

89 AN - Piste ciclabili, adeguamento viabilità ⁵		150.000 €
---	--	-----------

⁴ Quota complessiva comprensiva anche di piste ciclabili e viabilità = 300.000 € non ripartita nella scheda normativa, assegnata qui indicativamente al 50%

⁵ Vedi nota 4

GAGGIO

Realizzazione infrastrutture stradali e adeguamento viabilità esistente

96 AR – Quota parte costo realizzazione della rotonda via Emilia – via Mavora	484.600 €
---	-----------

CAVAZZONA

Acquisizione aree insediabili aggiuntive

104 AN -	6.500 mq.	390.000 €
----------	-----------	-----------

Realizzazione infrastrutture stradali e adeguamento viabilità esistente

104 AN - Realizzazione rotonda (50% del costo complessivo)	200.000 €
--	-----------

117 AR – Sistemazione incrocio via per Panzano – SP 14 e completamento ciclabile	44.700 €
---	----------

<i>Totale Manzolino</i>	<i>244.700 €</i>
-------------------------	------------------

Attrezzature pubbliche

104 AN – Realizzazione barriere acustiche e concorso alla realizzazione delle dotazioni scolastiche	121.680 €
---	-----------

107 AR – Contributo alla realizzazione di attrezzature scolastiche	541.950 €
--	-----------

<i>Totale Manzolino</i>	<i>663.630 €</i>
-------------------------	------------------

Interventi di riqualificazione aree e servizi di uso pubblico

106 ARP - Paradiso	valore non quantificato
--------------------	-------------------------

* * *

Diritti edificatori pubblici per ERS

Oltre ai diritti assegnati ai privati e ceduti da questi, attraverso gli accordi, al Comune:

54 AN 2.795 mq. di SC

74 AN 396 mq. di SC

84 AN 2.395 mq. di SC

per un totale di 5.586 mq. di SC

Va ricordata la funzione del POC di attribuzione di diritti edificatori alla quota di aree pubbliche acquisite dal privato, in base alla quale il POC assegna al Comune altri diritti edificatori residenziali su aree di proprietà pubblica:

29 AND 600 mq. di SC

74 AN 695 mq. di SC

per una superficie aggiuntiva di 1.295 mq. di SC

Pertanto il totale di diritti edificatori di proprietà pubblica assegnati da questa variante al POC ammonta a **6.881 mq. di SC**.

Tali diritti edificatori su aree pubbliche potranno essere utilizzati per realizzare interventi promossi direttamente dal Comune, attraverso selezione pubblica di operatori disponibili ad intervenire in forma convenzionata per la realizzazione di ERS.

La presente Variante al POC di Castelfranco Emilia include l'attuazione di alcune tra le previsioni strategiche di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente, sia in termini qualitativi che quantitativi. A tale constatazione si può facilmente giungere attraverso il confronto del bilancio sopra presentato, relativo agli esiti definiti dagli atti unilaterali d'obbligo (che saranno confermati in accordi prima dell'approvazione definitiva del POC), con gli obiettivi generali e specifici presentati al punto b1 dei Criteri (pag. 20 di questa Relazione), che espone le linee operative per la definizione del Documento programmatico per la qualità urbana.

Nel loro complesso gli interventi per la "città pubblica" sono in grado di costituire, nella prospettiva attuativa di medio periodo del POC, un fattore di trasformazione e forte qualificazione del territorio nelle parti che a partire dall'impianto del PSC erano state individuate come criticità e allo stesso tempo opportunità di forte qualificazione urbana e territoriale.

E' in questo senso che va sottolineato il grande rilievo, anche economico, che assumono le politiche pubbliche relative alla rete infrastrutturale, di messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idraulico, di adeguamento della rete viabilistica con particolare riferimento a nodi problematici di particolare pericolosità, e alla

realizzazione – mirata su alcuni interventi strategici – di dotazioni di attrezzature pubbliche (scolastiche, sportive, ricreative) indispensabili per mantenere elevato il livello di qualità dell’offerta di servizi.

Senza operare alcuna forzature rispetto alle scelte strutturali del PSC, la Variante al POC – sulla scorta di una risposta veramente incoraggiante da parte di proprietari e operatori, completa il quadro degli strumenti urbanistici con le scelte più direttamente incidenti sulla sicurezza e la qualità della vita dei cittadini che, insieme alle tutele definite dal PSC, sono gli obiettivi salienti del governo del territorio.

4 GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

4.1 Norme di attuazione

Le Norme di attuazione del POC costituiscono l'insieme delle prescrizioni relative alle disposizioni generali (elaborati costitutivi, misure di salvaguardia e modalità di approvazione, rapporti con il PSC e con gli strumenti attuativi), e le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi.

4.2 Schede normative relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC

Le schede normative (contenute in questo elaborato A della Variante al POC) costituiscono le prescrizioni del POC per l'attuazione degli interventi, e sono organizzate in tre sezioni:

- nella prima (Ambito PSC e relative prescrizioni) sono riportati i dati salienti del PSC relativi all'individuazione e alla disciplina dell'ambito.
- nella seconda (intestatari che hanno presentato proposta di inserimento nel POC e relativi dati catastali) sono riportati i dati identificativi dei soggetti proponenti e il numero dei fogli e dei mappali, con il calcolo della superficie territoriale interessata.
- nella terza (descrizione dell'intervento – condizioni connesse all'inserimento nel POC – dotazioni territoriali) vengono inseriti i caratteri specifici della proposta presentata dall'operatore, il calcolo dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli esiti delle valutazioni in termini di fattibilità geologica e sismica, le verifiche da effettuare e le mitigazioni da prevedere in rapporto al rumore e ad altre possibili fonti di inquinamento, le opere pubbliche la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori è condizione per l'approvazione del PUA e il rilascio dei titoli abilitativi, le dotazioni territoriali da garantire in applicazione delle norme del RUE, le prescrizioni relative all'accessibilità e alla mobilità e quelle relative alle reti tecnologiche..

Le schede del POC hanno valore normativo, pertanto l'introduzione in sede di PUA di modifiche ai contenuti prescrittivi (quantitativi e qualitativi) delle scheda costituisce variante al POC e deve essere adottata e approvata in base al procedimento stabilito dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

4.3 Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC

Descrizione schede (elaborato B del POC):

- individuazione ambito PSC e POC su base foto aerea zenitale

- individuazione ambito PSC e POC su base catastale
- schema di assetto urbanistico

E' costituita da un fascicolo di tavole in formato A4 e A3, in scala 1:2.000 oppure 1:1.000, dove per ogni ambito e sub-ambito inserito nel POC (riportati nell'elaborato C della Variante su base CTR e di cui alle schede normative) viene individuato su base catastale l'ambito di intervento, distinguendo quando necessario il perimetro del PSC da quello oggetto dell'inserimento nel POC. Per una migliore individuazione gli ambiti sono perimetrati anche su base ortofoto Emilia-Romagna AGEA 2008.

Le indicazioni di assetto costituiscono indirizzi per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, da sviluppare nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati del POC.

4.4 Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi del POC e delle modifiche alla perimetrazione degli ambiti (elaborato C della Variante)

La tavola riporta, sulla base cartografica del PSC, i nuovi 19 ambiti inseriti nella Variante al POC.

La tavola riporta inoltre:

- Previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in aree del territorio rurale (art. 55 c. 4 del PSC):
 - Richiesta n. 92 – Goldoni Zelocchi: Riuso edifici esistenti in AAP per attività alberghiera e altre attività connesse
 - Richiesta n. 156 – Tagliati Giorgio (ipoteraia e altre attività sportive, ricreative e riabilitative)
 - Richiesta n. 157 – Malferarri: Attività di formazione.
- Riconversione di nuclei incongrui nel territorio rurale (art. 85 del PSC):
 - Richiesta n. 7 – Minelli: riconversione in loco di ex caseificio a Piumazzo, via Murra Corona, secondo criteri conformi alle norme del POC e del RUE, con forte riduzione del carico insediativo, da definire attraverso specifico accordo e PUA
- Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il culto e attrezzature complementari (U22 – Attività collettive di interesse comunale), ai sensi dell'art. 3.1.2 del RUE:

- Richiesta n. 155 – Singh Kulwinder – Riuso di immobile produttivo sito in via Pitagora 16
- Aree per impianti fotovoltaico a terra

Negli elaborati del POC – Fase A vigente sono individuate le aree idonee per la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza superiore a 20kW, che ai sensi dell'art. 4.5.17 del RUE spetta al POC. Tali aree sono:

 - quelle di proprietà comunale nei terreni adiacenti al passaggio TAV, dove l'Amministrazione intende inserire nel programma delle OO.PP. tre impianti con potenza complessiva 7,6 MWp.
 - due aree di proprietà privata per la realizzazione di due impianti fotovoltaici da parte di soggetti privati proponenti, in località Riolo (impianto a terra da 300 kWp) e in via Mavora (impianto sul coperto di un capannone agricolo, da 53,92 kWp).

In attuazione della disposizioni contenute nel DM 10.09.2010 della Del. Ass. Lgs. Regione E-R n. 28 del 6.12.2010 delle Del. G.C.n. 22 del 22.2.2011 il POC non individuerà ulteriori aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra. Area per impianto fotovoltaico da 6 MWp (Domanda di autorizzazione Unica presentata alla Provincia di Modena) – Presa d'atto da parte della variante al POC (Richiesta n. 149 – SORGEA srl).
- Modifiche che il POC introduce nelle perimetrazioni degli ambiti effettuate dal PSC. Si tratta di una possibilità di rettifica che, nei limiti previsti dalla legge, è stata introdotta con il comma 2 lett. a dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009. Sono inoltre accolte due proposte di modifiche di schede del POC – Fase A.

L'elenco di tali modifiche è il seguente:

- Richieste n. 50 e 139 – Cuoghi Paola: Modifica da AC.c8 ad AD. 40
- Richiesta n. 70 – Fondazione Casarini Camangi – AD 87: estensione del PUA all'intero ambito di PSC per sistemazione ambito RSA
- Richiesta n. 61 – Fondazione Coniugi Cavazza: modifica perimetro ambito urbano consolidato 90 AC.b (spostamento e ampliamento delocalizzato TAV)

- Richiesta n. 101 bis – Govoni: AC.c 94 – AN. 93: rettifica perimetri
- Richiesta n. 132 – Magni Riccardo CMC srl : adeguamento tronco di strada lungo via Punta e conseguente eliminazione previsione POC Fase A
- Richiesta n. 146 – Famigli-Bergamini: via Isonzo – via Quaresima (spostamento edifici impattati)
- Richiesta n. 154 –Imm.re Tiziano 3 via Larga AC.d9: modifica perimetro
- Richiesta n. 162 – Pellicciari – Piumazzo AS 60 miglioramento della qualità insediativa con possibilità di intervento edilizio
- Richiesta n. 164 – Rettifica perimetro ambito 17 AC.a
- Richiesta n. 165 – Bernardi – Rettifica perimetro ambito 81 AC.b
- Richiesta n. 166 – Reder Giafar Mohamed – Modifica al POC Fase A (scheda AC.c 8.2)

4.5 Vincoli preordinati all'esproprio e aree di cessione (elaborato D: Elenco dei vincoli; elaborato E – Cartografia dei vincoli e delle aree di cessione)

Ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 20/2000, spetta al POC l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio, che decadono dopo 5 anni se il Comune non ha avviato la procedura espropriativa.

La grande maggioranza delle aree per dotazioni pubbliche sono acquisite nella presente Variante al POC attraverso la cessione bonaria, a fronte dell'inserimento dell'intervento nel POC.

I vincoli preordinati all'esproprio si limitano in genere alle situazioni nelle quali è necessario, per l'attuazione o il completamento di un'opera pubblica, acquisire direttamente le aree necessarie, non essendo queste ultime incluse negli ambiti oggetto di interventi.

In alcuni casi il vincolo preordinato all'esproprio è stato previsto dalla presente variante pur essendo l'area inclusa in un ambito da attuare: si tratta di situazioni nelle quali, prima dell'eventuale decadenza dei diritti edificatori assegnati e di conseguenza degli impegni assunti dall'operatore per la cessione di aree e/o la realizzazione di opere, il Comune intende intervenire per garantire la fattibilità degli interventi pubblici.

Nell'elaborato E della presente Variante sono individuate cartograficamente anche le aree la cui acquisizione è prevista attraverso la cessione bonaria in attuazione del POC.

4.6 Programmazione della rete del commercio al dettaglio (elaborato F: Relazione; elaborato G: Cartografia)

Il PSC di Castelfranco assegna al POC il compito di programmare l'evoluzione dell'offerta di esercizi commerciali al dettaglio, per le tipologie commerciali (medie e grandi strutture di vendita) per le quali la normativa regionale prevede una specifica attività di pianificazione urbanistica (idoneità delle aree) e di programmazione dell'attuazione attraverso il rilascio di autorizzazioni commerciali.

Entrambe le funzioni sono assolte dal POC, che sulla base di una ricognizione della situazione esistente definisce le scelte insediative, articolate su quattro livelli:

- Proposte di interventi per insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale da inserire nel POIC provinciale in corso di revisione
- Previsioni relative agli ambiti di nuovo insediamento inseriti nella Variante al POC
- Nuove previsioni di strutture commerciali definite dalla variante al POC entro ambiti urbani consolidati
- Aree urbanisticamente idonee per medie strutture di vendita esistenti nel territorio comunale.

4.7 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali (elaborato H)

L'elaborato H contiene i criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita. Si tratta di un procedimento autorizzativo che, nel rispetto delle scelte urbanistiche e programmatorie del POC e delle norme del RUE, disciplina le modalità di avvio, trasferimento, ampliamento di attività commerciali relative a medie strutture di vendita. I criteri sono redatti in applicazione dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 3 comma 6 della L.R. 14/99.

4.8 Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti (elaborato I)

Ai sensi dell'art. 30 c. 14 della L.R. 20/2000 la presente variante al POC individua aree

idonee per la nuova localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti attraverso trasferimento di impianti da sedi incongrue. Si tratta di :

- Richiesta n.10 – Amadei Ettore – Capoluogo, ambito AVP, via per Panzano
- Richiesta n.20 – Selmi Alessandro, Enrico – Capoluogo, ambito AAP, via Emilia
- Richiesta n.21 – Casarini Maurizio – Capoluogo, ambito AND, via Muzza Corona, via Emilia.

L'elaborato I della presente Variante, oltre all'individuazione delle suddette aree, riporta lo stato di fatto degli impianti, disciplinati dal Piano di settore vigente:

- Impianti di distribuzione di carburanti esistenti
- Depositi di carburanti esistenti
- Impianti di distribuzione carburanti esistenti in sedi incongrue.

4.9 ELABORATI DELLA VARIANTE AL POC FINALIZZATI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La **Relazione geologica, geotecnica e sismica** (elaborato L) e il relativo allegato (indagini geognostiche, elaborato M)

La **Valutazione di clima e impatto acustico** (elaborato N)

Il **Rapporto preliminare ai fini del procedimento integrato ValSAT-VAS** (elaborato O).

Tali elaborazioni rappresentano il quadro di indagini, analisi, valutazioni tecniche sulle problematiche ambientali connesse all'attuazione degli interventi inseriti nel POC, ed il loro esito in termini conoscitivi, prescrittivi e di indirizzo costituisce riferimento e condizione per l'inserimento nel POC e per la successiva attuazione degli interventi.

Degli aspetti più significativi relativi agli esiti delle indagini e delle valutazioni si dà conto in termini sintetici nelle schede normative relative agli ambiti, rimandando tuttavia agli elaborati rispettivi per una più dettagliata applicazione delle indicazioni e prescrizioni ivi contenute.

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
- Art. 4 Rapporti con il PSC
- Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale
- Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale
- Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile
- Art. 16 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fotovoltaici
- Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
- Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;

le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;

la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 A decorrere dall'entrata in vigore della presente Variante al POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

- all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi della seconda variante al POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - A) Relazione – Norme di attuazione - Schede normative
 - B) Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC – scala 1:2000
 - C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi del POC e delle modifiche alle perimetrazioni degli ambiti (art.30 c.2 lett.A. della L.R.20/2000) – scala 1:16.000
 - D) Vincoli preordinati all'esproprio – Elenco
 - E) Vincoli preordinati all'esproprio e aree di cessione – Cartografia
 - F) Programmazione della rete del commercio al dettaglio – Relazione
 - G) Programmazione della rete del commercio al dettaglio –Cartografia
 - H) Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
 - I) Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti
 - L) Relazione Geologica, geotecnica e sismica
 - M) Allegato 1 alla Relazione Geologica, geotecnica e sismica – indagini geognostiche
 - N) Valutazione di clima e impatto acustico
 - O) Rapporto preliminare ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS

Art. 4 Rapporti con il PSC

Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 64 – 66 – 67 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 delle Norme.

Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e

alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano 'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.

I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

Per quanto riguarda gli ambiti del consolidato, in sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "schede relative agli ambiti", le quote di SC per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali), rispetto alle quali il criterio generale assunto dal POC, quando non diversamente stabilito, è quello di riservare una quota pari al 10% dei diritti edificatori totali ad usi commerciali e terziari. Tale quota potrà essere modificata in sede di PUA in ragione della specificità delle

caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento.

Per gli ambiti della seconda variante, gli obblighi sono riportati nelle schede Normative relative agli specifici ambiti.

Il Comune ai sensi dell'art.7.13.1 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva secondo il procedimento di cui all'art.7.13.3 del RUE, successivamente all'approvazione del POC.

Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:

che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;

che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.

2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un congruo economico pari alla differenza.

Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella "Relazione geologica, geotecnica e sismica", elaborato costitutivo del POC.

In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nella Relazione e nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.

3 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art.8 comma 6 “Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali”.

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:

parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di ValSAT/VAS vengono allegate e controfirmate per accettazione);

- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
- opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
- prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa:
- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle

opere di interesse generale;

- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 7.13.3).

2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Castelfranco Emilia procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

3 I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.

4 Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 12 Modifiche al POC

1 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e dei criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC (Allegato A), la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nel POC (fasi A e B) dovrà essere pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità

costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono definiti negli specifici Accordi e precisati in sede di PUA.

TITOLO 4 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale

1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nell'Allegato 1 alla presente Relazione del POC (opere compensative della viabilità nel Piano cave Variante PIAE-PAE).

3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile

1 Ai sensi dell'art.4 c.4 delle Norme del PSC il POC recepisce il vigente PRG riguardo alla localizzazione degli impianti, ed introduce in base all'esito delle consultazioni avvenute con i gestori due nuove localizzazioni ritenute idonee, in località Gaggio e Manzolino. La tavola di sintesi costituisce l'Allegato 2 alla Relazione del POC.

2 Le localizzazioni individuate per le autorizzazioni, a seguito delle consultazioni avvenute con i gestori, risultano coerenti con le scelte del PSC, sia coordinate nella distribuzione territoriale, in quanto garantiscono adeguata copertura del servizio. Ogni successiva variante al POC per l'inserimento di nuovi siti e/o per lo spostamento di siti dovrà considerare il quadro complessivo delle localizzazioni, la qualità dei servizi offerti, e gli impatti ambientali considerando anche gli effetti cumulativi delle installazioni.

Art. 16 Prescrizioni relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici

- 1 La tav.1 del POC Fase A riporta, oltre ai 25 ambiti e sub-ambiti soggetti a PUA inseriti nel POC, le originarie localizzazioni di aree idonee per l'attuazione di interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici, in applicazione dell'art.4.5.17 del RUE.
- 2 Le aree di cui al comma 1 derivano da due proposte di privati per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra (in località Riolo) e di un impianto sulla copertura di un capannone agricolo in via Mavora, e da tre siti entro il sistema di aree acquisite dal Comune di Castelfranco Emilia (terreni adiacenti al passaggio della linea TAV), aree nelle quali il Settore LLPP – Patrimonio ha individuato la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra.
- 3 In seguito all'entrata in vigore L'attuazione degli interventi per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui ai commi precedenti si deve attenere ai criteri e alle procedure contenuti nei provvedimenti normativi citati.

Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee

In relazione alle capacità residue di trattamento degli impianti di depurazione di Castelfranco Emilia e San Cesario, e ai carichi presunti previsti, il presente Piano considera quale condizione di sostenibilità ambientale preliminare la garanzia che, in coordinamento con il Gestore del Servizio Idrico, avverrà l'appropriato trattamento dei reflui secondo la più opportuna destinazione ed i necessari adeguamenti tecnologici.

- 2 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

- a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si

prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali. Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

3 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

4 Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti il rispetto del principio di invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica. Nello specifico, per la frazione di Piumazzo, resta prescrittivo l'intervento di realizzazione della deviazione dallo Scolo Finaletto nello Scolo Muzza.

5 Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP, il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti. Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze

pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 [art.13C del PTCP] e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R.31/2002

disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee:

ai fini della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;

al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;

nelle zone servite da pubblico acquedotto:

è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;

i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente

Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1 In applicazione del comma 8 dell'art. 83 del PTCP "Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale", in sede di PUA dovrà essere garantito che

almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, sia soddisfatto 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.

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI
E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL P.O.C.**

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AD AMBITI E SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

RU 2	CENTRO STORICO – Via Dalla Vacca	81
29 AND	CAPOLUOGO – Dotazioni Forte Urbano	84
42 AND	CAPOLUOGO – Tangenziali via Loda	87
51.2 AN – 51.8 AN	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	91
51.3 AN	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	96
51.6 AN	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	99
54 AN	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Solimei	103
55 AN	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Muzza Corona	106
64 AD	PIUMAZZO – Dotazioni Cimitero	110
70 ANP	PIUMAZZO – Nuovo produttivo	112
73 AN	PIUMAZZO - Kiwi	114
74 AN	PIUMAZZO – Nuovo residenziale	117
84 AN	MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	120
89 AN	MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	123
96 AR	GAGGIO – Bottega Nuova	126
104 AN – 46 AD	CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest / CAPOLUOGO – Dotazioni centro storico	129
106 ARP	CAVAZZONA – Paradiso	134
107 AR	CAVAZZONA – Centro	136
117 AR	PIOPPA – Riqualificazione Centro	139
SINTESI DEI DATI		141

Denominazione ambito	VIA DALLA VACCA	AS – RU2
Localizzazione	Sub-ambito di riqualificazione urbana RU2 dell'Ambito AS del Centro Storico del capoluogo	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SF = 1.390 mq. Sedime degli edifici esistenti: 827,0 mq.(in base alla CTR) SC esistente: 2.100, 3 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Nel sub-ambito RU2 il PSC prevede 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 e la riqualificazione del fabbricato adiacente al Giardino dei Campanelli.
Funzioni ammesse	Residenza; commercio di vicinato; terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Il POC può prevedere: - un indice minimo di 3 mc./mq. - un indice superiore (fino a 5 mc./mq., in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico).

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Sub-ambito proprietà privata: Avv. Fausta Valdiserra – Sig.ra Maria Luisa Greco Fg. 121 mapp. 415, 416, 417, 418, 419 e relativi subalterni Sub-ambito proprietà pubblica (Comune di Castelfranco E.): Fg. 121 mapp. 419, 420 (p), 421, 422, 423, 425, 427
Superficie territoriale interessata	Sub-ambito proprietà privata: Sup. catastale 1.390 mq. Sub-ambito proprietà pubblica (Comune di Castelfranco E.): Sup. catastale 2.300 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Il progetto prevede un intervento di recupero edilizio del complesso tra via Dalla Vacca e viale Martiri; la demolizione degli altri corpi edilizi esistenti nel comparto e la loro sostituzione con nuovi edifici (uno lungo via Della Vacca, l'altro che definisce il nuovo fronte ovest del Giardino dei Campanelli; la riqualificazione dello spazio pubblico (esterno al comparto) costituito dal Giardino dei Campanelli. Quest'ultima opera costituisce la finalità di interesse pubblico dell'intervento.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B del POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. La volumetria complessiva prevista dal piano particolareggiato non

	dovrà superare i 5 mc/mq.
Volumetria realizzabile in base al PSC	<p>Volumetria realizzabile su aree private: 1.390 (SF) x 5,00 mc. = 6.950 mc.</p> <p>Volumetria massima realizzabile nel complesso: 2.300 mq (area comprensiva del Giardino dei campanelli, di proprietà pubblica) x 5,00 mc. = 11.500 mc. (la possibilità di conteggiare la quota di area pubblica è subordinata alla cessione dei diritti edificatori da parte del Comune proprietario dell'area)</p> <p>Volumetria relativa all'area di proprietà comunale: (11.500 – 6.950) = 4.550 mc.</p> <p>Altezza media 3,00 m. SC = 4.550 / 3,00 = 1.516 mq. di SC di proprietà comunale, di cui SC = 1.400 mq. sono ceduti dal Comune alla proprietà che effettua l'intervento, ed i restanti 116 mq. di SC sono residui a disposizione del Comune.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Sottosuolo caratterizzato da discreti parametri geotecnici; solo localmente sono stati rilevati livelli di modesto spessore con caratteristiche geotecniche scadenti.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Nessuna. Categoria suolo: C; non vi è amplificazione topografica; cedimenti post-sismici accettabili; rischio di liquefazione in caso di sisma: molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nelle fasi progettuali successive dovranno essere previste indagini specifiche puntuali definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. Comunque, si ritiene che per edifici residenziali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. Nel caso di edifici caratterizzati da carichi eccessivi, sarà opportuno in fase esecutiva considerare attentamente le interazioni fondazioni-terreno, valutando l'adozione di fondazioni profonde. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica anche con opere esterne al comparto stesso</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> Il PUA dovrà prevedere la verifica del rispetto dei valori differenziali di immissione essendo accertato il rispetto del valore assoluto di immissione individuando eventuali interventi di risanamento in caso di superamento.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Non vi sono particolari indicazioni in merito</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Usi ammessi: Residenza, commercio di vicinato, terziario.</p> <p>SC = 3.746,30 mq., di cui 1.745,1 mq. da interventi di recupero dei fabbricati esistenti; 355,2 mq. da demolizione e ricostruzione; 1.646,0 mq. da interventi aggiuntivi di nuova costruzione.</p>
Impegni relativi all'ERS	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>

Denominazione ambito	CAPOLUOGO Dotazioni Forte Urbano	29 AND
Localizzazione	Capoluogo, settore ad ovest del Centro, anord della via Emilia	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 219.713 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Valorizzazione dell'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale. Destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani"
Funzioni ammesse	Residenza, commercio
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice massimo ammissibile Ut = 0,05 mq. SC / mq.ST

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Forte Urbano Immobiliare srl: Fg. 51 mapp. 37, 86, 356 – ST = 108.246 mq. Ponzoni Aleramo: Fg. 50 mapp. 87 – 88 – 231 – 232 – ST = 30.650 mq. Corradini Zoello, Pelloni Carmen, Corradini Paolo: Fg. 50 mapp. 85 – 86 – 89 – 171 (parte) ST = 25.300 mq. (ambito 29 AND) Fg. 50 mapp. 169 – 170 – 171 (parte) ST = 2.310 mq. (ambito 15 AC.c) ALFA Immobiliare: Fg. 50 mapp. 172 ST = 3.400 mq. (Ambito Ac.c 15) Bonfiglioli, PERTEC srl, Solieri: Fg. 50 mapp. 162 – 163 – 164 – 165 – 166 – 167 – 168 ST = 49.168 mq.
Superficie territoriale interessata	ST = 213.364 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Acquisizione del 70% dell'intera superficie territoriale da destinare a parco urbano, a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori da concentrare nel 30% dell'ambito.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Concentrazione dell'edificazione nella parte sud dell'ambito, ad integrazione dei tessuti esistenti; realizzazione del parco nella parte di ambito ceduta al Comune, e suo collegamento con le

	attrezzature verdi limitrofe esistenti.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p><i>Viabilità:</i> Realizzazione di un punto di innesto sulla via Emilia di adeguata efficienza e sicurezza, anche a mezzo di rotatoria diam. 32 m. Collegamento stradale con via Cartiera (ad ovest)</p> <p><i>Reti tecnologiche:</i> Collettore fognario, reti acquedotto e gas lungo la via Emilia, da collegare alle reti in progetto negli ambiti AC.a14.1 e AC.a14.2</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Aspetti idrogeologici:</i> Dalle prove eseguite è emerso che il sottosuolo è caratterizzato da una generale non omogeneità litologica e geomeccanica sia in senso laterale che verticale.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nelle fasi progettuali successive, una volta definite le caratteristiche dei costruendi fabbricati, ed in particolare dopo aver definito l'area di sedime degli stessi, sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione per ciascun edificio, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale</i> Non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; non vi è amplificazione topografica; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni</i> Il rilievo dei microtremiti ha evidenziato che la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali è pari a circa $1.72 \pm 0,07$ Hz. La frequenza di risonanza del terreno dovrà essere opportunamente esaminata ed affrontata in sede progettuale, per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	<p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Occorre garantire che il recapito dei flussi sull'Emilia avvenga attraverso un nodo adeguatamente attrezzato, anche semaforicamente, ed eventualmente coincidente con via della Cartiera.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.</p> <p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del quadrante orientale dell'abitato di Castelfranco. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà</p>

	avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	SC = 5.725 mq. residenza (privato) SC = 600 mq. diritti edificatori residenziali comunali Snt = 2.400 mq. commercio M-P strutture non alim. (SV = 1.600 mq.) Snt = 1.360 mq. già assegnata nell'ambito AC.c15 comporta una SV per commercio M-P non alimentare di ulteriori 1.000 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari Una media struttura di vendita alimentare può essere attivata solo attraverso trasferimento di autorizzazione commerciale da un esercizio localizzato nel capoluogo, in localizzazione definita urbanisticamente non idonea dal POC
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 13723 del 19.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO 29 AND – CAPOLUOGO – Dotazioni Forte Urbano

Indennizzo per acquisizione aree: 18,5 €/mq.

Aree acquisite 70% di 213.364 mq. = 149.355 mq. x 18,5 € 2.763.068 €

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI

Residenza 5.725 mq. x 385 € 2.204.125 €

Commercio (strutture M-P N/A) 1.961,2 mq. x 285 € 558.943 €

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 2.763.068 €

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Diritti aggiuntivi per usi commerciali (strutture M-P N/A)

438,8 mq. x 285 € 125.058 €

SV = 1.000 mq. in AC.c15: 285 x 1.000 x 0,30 85.500 €

Totale contributo 210.558 €

Cessioni aree e/o opere:

Cessione area urbanizzata SF = 1500 mq.

Stima valore: 1.500 x 90 € 135.000 €

Attrezzature parco pubblico 75.557 €

TOTALE 210.558 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAPOLUOGO – Tangenziale via Loda	42 AND
Localizzazione	Aree di cessione in prossimità della tangenziale	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 206.673 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>Gli obiettivi dell'ambito sono collegati a quelli contenuti nelle previsioni insediative degli ambiti n.24 di via Gobetti e nell'ambito di nuovo insediamento n.54 di via Solimei. Si prevede la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della tangenziale.</p> <p>Il piano degli interventi strategici della proposta di PGTU prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria.</p>
Funzioni ammesse	
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice massimo ammissibile Ut = 0,05 mq./mq.

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Bergamini: Fg. 66 mapp. 266, 375, 376, 377, 305 ST1 = mq. 6.161 Tura: Fg. 66 mapp. 324 (parte) – 326 (parte) ST2 = mq. 5.962
Superficie territoriale interessata	ST = 12.123 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione aree per realizzazione di rotatoria su via Loda, della barriera acustica e della installazione di impianto di telefonia mobile.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Aspetti idrogeologici e sismici:</i> I parametri di resistenza dei terreni risultano scadenti nella porzione centro occidentale dell'ambito, dove ad un innalzamento della freatica si associa un generale scadimento dei parametri geotecnici.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Tra le indicazioni preliminari si dovrà tenere presente il generale scadimento delle caratteristiche del sottosuolo al crescere della</p>

	<p>profondità, soprattutto nella fascia ovest, in particolare si dovrà rivolgere l'attenzione alla disomogeneità del terreno di fondazione sia in senso laterale che verticale.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione topografica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008</p> <p>SUB-AMBITO AC.D9 (TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI)</p> <p><i>Aspetti idrogeologici e sismici:</i> Presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; non vi è amplificazione topografica; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruttori fabbricati. Si ritiene che per edifici residenziali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. Nel caso di edifici caratterizzati da carichi eccessivi, sarà opportuno in fase esecutiva considerare attentamente le interazioni fondazioni-terreno, valutando l'adozione di fondazioni profonde.</p> <p>Il rilievo dei microtremori ha evidenziato che la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali è pari a circa 3.2 Hz (periodo di 0.31 secondi). La frequenza di risonanza del terreno dovrà essere opportunamente esaminata ed affrontata in sede progettuale, per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario Piumazzo-San Cesario-Castelfranco. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà</p>

	<p>avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> Non emerge la necessità di verifiche diverse da quelle prescritte dalle norme vigenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Non vi sono particolari indicazioni in merito</p> <p>SUB-AMBITO AC.D9 (TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI)</p> <p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica anche con opere esterne al comparto stesso</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Commenda, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione previsti dalla zonizzazione acustica dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie; dovrà inoltre accertare il rispetto dei limiti per il rumore generato dal trasporto ferroviario.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Non vi sono particolari indicazioni in merito</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Proprietà Bergamini: SC = 720 mq. residenziali, da trasferire in area AC.d9 in via Commenda – via Larga Fg.53 mapp. 454(p), 689 (p), 686 (p), così come rettificata dal presente POC nel perimetro <u>nord e ovest</u> con un incremento di ST pari a circa 3.060 mq. (intervento diretto disciplinato dal RUE).</p> <p>Proprietà Tura: Snt = 240 mq. commerciali e terziari, ad usi U2, U7, U10, U29, U34, da realizzare nella proprietà di cui al Fg.66 mapp. 17,18,321 e parte dei mapp. 20, 326, 380, intervento soggetto a PUA, oltre al recupero dei fabbricati esistenti di cui ai mapp.17,18, di mq. 762, con i medesimi usi.</p> <p>E' inoltre consentito mantenere l'abitazione esistente, da destinare ad alloggio di custodia.</p> <p>Sono consentiti tutti i tipi di intervento di recupero, cambio d'uso, ampliamento e nuova costruzione, oltre agli interventi non edilizi ammessi dal PSC.</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 15437 del 5.05.2011 e prot. 15808 del 19.04.2011
Modalità di attuazione	<p>Proprietà Bergamini: intervento diretto</p> <p>Proprietà Tura: Preventiva approvazione di PUA eventualmente contestuale a quello già previsto per l'ambito AC.c 24.2 della stessa proprietà, inserito nel POC fase A approvato.</p>

Denominazione ambito	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante Castiglione	51.2 AN 51.8 AN
Localizzazione	CAPOLUOGO – settore sud-ovest	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 71.719 mq. (51.2) ST = 31.381 mq. (51.8)
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Rilevanti interessi pubblici costituiti dal completamento dell'impianto natatorio, come da delibere di Consiglio comunale e convenzioni intervenute successivamente agli accordi stipulati a seguito del bando pubblico.
Funzioni ammesse	Residenza – usi direzionali, commerciali e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 2.800 mq. residenziali SC = 16.000 mq. direzionale, commerciale, terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	INIZIATIVE IMMOBILIARI srl Sub-ambito 51.2 - Lotto 2: Fg. 64 map. 461, 640, 642 - ST = 8.374 mq. Sub-ambito 51.8 – Lotto 1: Fg. 64 mapp. 543, 544, 410, 418, 631, 633, 635 - ST1 = 10.833 mq. Sub-ambito 51.8 – Lotto 2: Fg. 64 mapp. 420, 455, 457, 415, 637 - ST2 = 20.221 mq. Sub-ambito 51.8 – Lotto 3: Fg.64 mapp. 463, 432, 430, 453, 451 - ST3 = 11.962 mq. In totale sub-ambito 51.8: ST = 43.066 mq.
Superficie territoriale interessata	ST complessiva =51.440 mq. circa ST insediamenti commerciali: < 50.000 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'ambito è interessato da una proposta di variante al POIC presentata in Conferenza di Pianificazione provinciale dal Comune di Castelfranco, per l'insediamento di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita fino a un massimo di 8.000 mq. di SV. Nuovo assetto della viabilità e dei percorsi ciclopedonali. Completamento del secondo stralcio dell'impianto della piscina
--	--

	(vasca piccola per riabilitazione e relativi spogliatoi) Parco urbano e parcheggio di urbanizzazione secondaria. Opera idraulica di adeguamento dell'innesto del Diversivo Muzza
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<i>Assetto strutturale della viabilità:</i> Preso atto dell'indicazione di PTCP di collegamento viario tra la tangenziale di Castelfranco e il casello autostradale di Modena sud, con questo POC viene esclusa la possibilità di innesto attraverso lo svincolo Graziosa esistente. Si ipotizza che tale collegamento, attraverso un percorso alternativo che interessa il territorio del Comune di San Cesario (con il quale è stata avviata la necessaria concertazione), avvenga in un punto intermedio tra lo svincolo Graziosa e lo svincolo di via Loda, come si evince dalla proposta presentata dal Comune di Castelfranco ad ANAS per il nulla-osta di competenza. <i>Assetto viario interno all'ambito:</i> Sono a carico del soggetto attuatore i tratti stradali e le tre rotonde previste lungo la nuova Circondaria sud, fino all'intersezione con il prolungamento di via Castiglione.
Prescrizioni energetiche	La progettazione dei sub-ambiti 51.2 e 51.8 deve coordinarsi con i sub-ambiti 51.3 e 51.6 per la realizzazione di una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio dell'intero ambito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Idrogeologia:</i> Le prove penetrometriche hanno evidenziato come tutti i sub-ambiti investigati siano caratterizzati da una monotona sequenza di terreni coesivi limo-argillosi con intercalazioni lenticolari di sabbie fini sino alla profondità di 14-15 m dal pdc, a cui seguono le ghiaie. La copertura di tali terreni è caratterizzata da consistenza mediocre e talvolta scarsa fino a circa 8 m di profondità seguita da uno strato litologicamente omogeneo, ma a consistenza discreta, continuo fino al tetto del substrato ghiaioso. <i>Pericolosità sismica locale:</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione topografica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso. <i>Prescrizioni:</i> La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. Si ritiene che per edifici residenziali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. Nel caso di edifici caratterizzati da carichi

	<p>eccessivi, sarà opportuno in fase esecutiva considerare attentamente le interazioni fondazioni-terreno, valutando l'adozione di fondazioni profonde e provvedendo ad un approfondimento di indagini geologiche proporzionato al progetto. Particolare attenzione andrà posta per la realizzazione di eventuali interrati, considerata la presenza della falda alla quota di circa 1,3 m da p.c. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalle attività produttive e commerciali previste, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della stazione radio base esistente.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Verifica della possibilità di innesto alternativo sulla tangenziale per il nuovo collegamento Emilia-Vignolese. Va in ogni caso sviluppato uno specifico studio di impatto del centro commerciale per le necessarie verifiche tecniche di funzionalità del nodo.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati</p>	<p>SC = 2.278 mq. residenza (nel sub-ambito 51.8 AN) Snt = 13.000 mq. usi direzionali, commerciali, terziari, così ripartiti: Sub-ambito 51.8 AN: 1.000 mq. di Snt usi direzionali 3.250 mq. di Snt usi commerciali (4 M-P strutture di vendita) Sub-ambito 51.2 AN: - lotto 1: 2.000 mq. di Snt (M-P struttura di vendita N/A) - lotto 2: 3.500 mq. di Snt (2 M-P strutture di vendita N/A) - lotto 3: 3.250 mq. di Snt (M-P struttura alimentare e 2 M-P strutture non alimentari), di cui 1.500 mq. di SC per trasferimento di autorizzazione commerciale. In sede di PUA potrà essere definita una diversa distribuzione del numero delle strutture di vendita o della Snt da insediare in ogni lotto/sub-ambito, nel rispetto delle potenzialità edificatorie totali sopra indicate, senza che ciò costituisca variante al presente POC. Le modalità per il rilascio o il trasferimento delle autorizzazioni</p>

	commerciali sono definite dai relativi criteri e procedure.
Idoneità urbanistica usi commerciali	L'ambito è destinato ad ospitare un insediamento commerciale con concentrazione di medio-piccole strutture di vendita, per una SV complessiva massima di 8.000 mq., tra le quali una medio-piccola struttura alimentare (SV < 1.500 mq.). L'insediamento è di rilievo sovracomunale ed è pertanto previsto <u>nella Variante al POIC in fase di adozione</u> da parte della Provincia di Modena
Impegni relativi all'ERS	Cessione al Comune di un lotto di SF pari a 800 mq. circa, anche a fronte degli impegni relativi all'edilizia convenzionata previsti dalla convenzione della Variante di PPIP Comparto Piscina approvato con Del. C.C. n.195 del 04.08.2010. Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 14478 del 27.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITI AN 51.2 – AN 51.8 CAPOLUOGO – Bramante - Castiglione**Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC***STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	2.278 mq. x 385 €	877.000 €
Direzionale, terziario artigianale	2.500 mq. x 190 €	475.000 €
Commercio in strutture M-P	6.500 mq. x 285 €	1.852.500 €
Commercio in struttura M-P Con autorizzazione trasferita	1.500 mq. x 230 €	345.000 €
Commercio di vicinato	2.500 mq. x 230 €	575.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		4.124.500 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %) = 2.474.500 €

Cessioni e/o opere

a)	Sistema di rotoatorie sullo svincolo della tangenziale	600.000 €
b)	Sistema di percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde (sottopasso ciclo-pedonale; attrezzature pubbliche di valenza urbana quali il completamento del parco urbano e i relativi collegamenti ciclopedonali)	1.209.500 €
c)	Realizzazione del parcheggio di urbanizzazione secondaria	466.400 €
d)	Opera idraulica di adeguamento dell'innesto del Diversivo Muzza	15.000 €
e)	Completamento attività ludico-ricreative a corredo dell'impianto natatorio (predisposizione vasca piccola per riabilitazione)	183.600 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione

promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

2.474.500 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante Castiglione	51.3 AN
Localizzazione	CAPOLUOGO – settore sud-ovest	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 61.852 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Rilevanti interessi pubblici costituiti dalla realizzazione del nuovo Centro parrocchiale del Capoluogo con annesso centro sportivo, con almeno le caratteristiche degli attuali impianti del centro don Roncagli di via Circondaria sud, di cui si prevede la dismissione per l'ampliamento del centro commerciale "Le Magnolie"
Funzioni ammesse	Residenza, commercio, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 15.000 mq. residenziali Snt = 7.000 mq. direzionale, commerciale, terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Orsi Flaviano, Claudia, Enrica: Fg. 64, mapp. 494 – 496 – 498
Superficie territoriale interessata	ST = 60.766 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	La Parrocchia si impegna ad intervenire entro i cinque anni di vigenza del POC per la realizzazione, nel sub-ambito a, del primo stralcio del centro sportivo e religioso; in particolare le attrezzature sportive a raso dovranno essere realizzate contestualmente alla dismissione dell'attuale Centro sportivo Virtus ST comparto A (area Chiesa) = 28.817 mq. ST comparto B (proprietà Orsi) = 31.949 mq.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'intervento è subordinato alla realizzazione (a carico dei soggetti attuatori degli ambti 51.2 e 51.8) del tratto di nuova Circondaria sud, necessario a dare accesso alla via Castiglione e al suo prolungamento a sud, fino alla Piscina comunale.
Prescrizioni energetiche	La progettazione dell'ambito 51.3 deve coordinarsi con i sub-ambiti 51.2, 51.8 e 51.6 per la realizzazione di una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio dell'intero ambito.
Prescrizioni e indicazioni	Da un punto di vista geotecnico le prove effettuate hanno

<p>derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>evidenziato la presenza di terreni con buone caratteristiche di resistenza, rilevando una certa variabilità sull'area indagata che, tenuto conto anche delle dimensioni dell'area stessa, sicuramente consiglia successivi approfondimenti specifici sui diversi lotti d'intervento. Si evidenzia una buona consistenza superficiale, con la tendenza ad un peggioramento al procedere della profondità. Possibili interferenze tra falda e fondazioni dei futuri edifici o con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'amplificazione lito-stratigrafica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici ed il rischio di liquefazione in caso di sisma sono stati qualitativamente valutati trascurabili.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Successivi approfondimenti geotecnici specifici sui diversi lotti d'intervento causa la variabilità delle caratteristiche di resistenza dei terreni del sub-ambito. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalle attività produttive e commerciali previste, e dal nuovo asse viario dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della linea elettrica aerea a bassa tensione presente a sud.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Completamento della 'nuova circondaria sud' e cura delle connessioni ciclabili con il centro e la stazione ferroviaria</p>
<p>Diritti edificatori assegnati</p>	<p>SC = 10.500 mq. uso residenziale Snt = 300 mq. per uso commerciale di vicinato Snt = 700 mq. per usi terziari</p>
<p>Impegni relativi all'ERS</p>	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
<p>Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà</p>	<p>Prot. 15328 del 04.05.2011</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>L'accordo ai sensi dell'art.18 l.r.20/2000, da stipulare entro la data di approvazione del presente POC, dovrà coinvolgere, oltre alla proprietà dell'area, la Parrocchia di Santa Maria Assunta e la Coop</p>

	Estense, titolari dei diritti di godimento dell'attuale centro sportivo Virtus di via Circondaria sud. L'accordo dovrà prevedere le modalità di trasferimento dei diritti di godimento dell'area oggetto di cessione (sub-ambito a) e i tempi di realizzazione delle dotazioni sportive di interesse pubblico.
--	--

AMBITO AN 51.3 – CAPOLUOGO – Bramante - Castiglione

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	10.500 mq. x 385 €	4.042.500 €
Commercio di vicinato	300 mq. x 230 €	69.000 €
Terziario	700 mq. x 190 €	133.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		4.244.500 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %)

2.546.700 €

Cessioni e/o opere

- | | |
|---|-------------|
| 1) cessione aree per realizzazione centro sportivo e religioso (sub-ambito a) 28.817 mq. x 75 € | 2.161.275 € |
| 2) cessione area per piazza pedonale pubblica 2.173 mq. x 30 € | 65.190 € |
| 3) realizzazione piazza pedonale pubblica 2.173 mq. x 100 € | 217.300 € |
| 4) cessione area per strada extra territorio urbanizzato 2.056 mq. x 25 € | 51.400 € |
| 5) opere idrauliche da definire | 51.535 € |

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

2.546.700 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAPOLUOGO – Nuovo resid. Bramante - Castiglione	51.6 AN
Localizzazione	CAPOLUOGO – Settore sud-ovest	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 160.648 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Cessione alla pubblica amministrazione delle aree necessarie alla realizzazione dell'edilizia PEEP residua dall'ambito consolidato a nord Realizzazione di un impianto polivalente ricreativo sportivo funzionale alla ricollocazione del circolo Arci Bocciofila attualmente ubicato nell'ambito n.12 di via Moscardini Realizzazione di un parco pubblico di quartiere, da localizzare nelle aree prossime ai pozzi acquedottistici.
Funzioni ammesse	Residenza, direzionale, commercio, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 34.700 mq. ad uso residenziale Snt = 8.700 mq. ad usi direzionale, commerciale, terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	I.C.E.A. soc. coop. a r.l.: Fg. 65 mapp. 147, 148, 675, 677, 956 Comune di Castelfranco E.: Fg.65 mapp. 424, 425, 673, 674, 676, 681, 682, 683, 684, 951, 953 <i>Mappali ceduti al Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito degli accordi per l'attuazione del PP di via Loda:</i> Astolfi Federico: Fg. 65 mapp. 134 Lesignana srl: Fg. 65 mapp. 872 Immobiliare Carmellino srl: Fg. 65 mapp. 709 (oggetto di impegno di cessione al Comune in forza di accordo art.18 già stipulato) Parmeggiani Alessandra, Davide, Paolo; Tonelli Annamaria: Fg. 65 mapp. 826 (oggetto di impegno di cessione al Comune in forza di accordo art.18 già stipulato)
Superficie interessata territoriale	ST = 87.690 mq. (proprietà ICEA)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione scuola materna e asilo nido. Realizzazione nuovo centro ricreativo polivalente e centro civico.
---	--

	Interventi sulla viabilità extra comparto e sulla rete di percorsi ciclabili
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'intervento è subordinato alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, del tratto dell'asse Bramante fino all'intersezione con via Loda, di un innesto attrezzato su via Loda nella parte sud del nuovo insediamento, e di due nuove intersezioni a rotatoria sull'asse Bramante (diametro 26/28 m.) in corrispondenza di via Loda e del nuovo asse centrale di distribuzione.
Prescrizioni energetiche	La progettazione dell'ambito 51.6 deve coordinarsi con i sub-ambiti 51.2, 51.8 e 51.3 per la realizzazione di una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio dell'intero ambito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Da un punto di vista geotecnico le prove effettuate hanno evidenziato la presenza di terreni con buone caratteristiche di resistenza, rilevando una certa variabilità sull'area indagata, che, tenuto conto anche delle dimensioni dell'area stessa, sicuramente consiglia successivi approfondimenti specifici sui diversi lotti d'intervento, considerando tra l'altro i diversi spessori di copertura alle ghiaie.</p> <p>Possibili interferenze tra falda e fondazioni dei futuri edifici o con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Successivi approfondimenti geotecnici specifici sui diversi lotti d'intervento causa la variabilità delle caratteristiche di resistenza dei terreni del sub-ambito. In fase esecutiva: calcolo cedimenti post-sismici.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione lito-stratigrafica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici sono rimandati a fase esecutiva grazie ai buoni parametri di resistenza dei terreni ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato assente.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> In fase esecutiva: calcolo cedimenti post-sismici. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti (e da eseguirsi) per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i></p>

	<p>La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalle attività produttive e commerciali previste e dal nuovo asse viario, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della linea elettrica aerea a bassa tensione presente all'interno e quella delle sorgenti emittenti attaccate al serbatoio aereo dell'acquedotto.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Le notevoli dimensioni dell'ambito suggeriscono di articolare la formazione attorno ad un ramo di viabilità secondaria, innestato sia sulla nuova circondaria che sulla via Loda, realizzato in modo da evitarne l'uso da parte di flussi di attraversamento. Grande attenzione andrà destinata al disegno della rete ciclabile interna ed ai suoi collegamenti con la rete primaria che lo stesso comparto dovrà contribuire a completare.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 20.116 mq. residenza Snt = 5.531 mq. commercio (di cui 2.400 mq. struttura M-P, e 3.131 mq. di commercio in esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio Snt = 1.383 mq. terziario In totale SC = 27.030 mq.</p> <p>In sede di PUA sarà possibile trasferire diritti edificatori eventualmente sottratti all'ambito AC.c23 per la realizzazione del collegamento viario con via Loda all'interno dell'ambito 51.6 AN. Tale trasferimento potrà essere premiato con un bonus aggiuntivo di mq. di SC residenziale, commisurato al maggior valore della SC in ambito consolidato rispetto a quella in ambito di nuovo insediamento.</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari Una media struttura di vendita alimentare può essere attivata solo previo trasferimento di autorizzazione commerciale da un esercizio localizzato nel capoluogo, in localizzazione definita urbanisticamente non idonea dal POC</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot.15963 del 9.05.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO 51.6 – CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	20.116 mq. x 385 €	7.744.660 €
Comm. di vicinato e pubbl. esercizi	5.531 mq. x 230 €	1.272.130 €
Terziario	1.383 mq. x 190 €	262.770 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		9.279.560 €
Diritti edificatori riconosciuti da PRG previgente:		
Terziario (80%)	7.130 mq. x 190 €	1.354.700 €
Comm. di vicinato e pubbl. esercizi (20%)	1.783 mq. x 230 €	410.090 €
TOTALE VALORE DIRITTI DA PRG		1.764.790 €
DIFFERENZA (INCREMENTO DI VALORIZZAZIONE)		7.514.770 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%) = 4.508.862 €

Il calcolo definitivo dell'entità e del conseguente valore dei diritti edificatori riconosciuti dal PRG previgente, da portare in detrazione, risulterà da una specifica relazione e da un rilievo dettagliato dello stato di fatto attestanti le effettive potenzialità edificatorie attribuite dal PRG previgente.

Cessioni e/o opere

1)	Scuola materna e Asilo nido	1.850.000 €
2)	Centro ricreativo polivalente e centro civico	1.288.862 €
3)	Interventi sulla viabilità fuori comparto: asse Bramante e via Loda	950.000 €
4)	Quota opere di urbanizzazione PEEP	320.000 €
5)	Realizzazione tratto di pista ciclabile lungo via Loda	100.000 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

4.508.862 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAPOLUOGO nuovo residenziale Solimei	54 AN
Localizzazione	Capoluogo – sud-est: ambito a nord della tangenziale tra via Solimei e via Muzza Corona	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 51.325 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Completare l'edificato a sud del capoluogo con un nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con completamento della viabilità e mitigazione dell'impatto della tangenziale sull'ambito storico Solimei
Funzioni ammesse	Residenza – direzionale, commercio, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 13.700 mq. ad uso residenziale Snt = 1.100 mq. ad uso direzionale, commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Bacchi Reggiani Giovanni, Maurizio, Stefano; Degli Esposti Franco, Renato e Villiam – Evangelisti Angela, Iseppi Iorenzo e Roberta, Rimondi Iolanda, Valentini Tosca Fg 66 mapp. 105 - 106 – 107 - 108 – 109 – 273 – 274 – 327 - 330 - 333 – 336 – 341 - 345 - 100 – 103 – 104
Superficie territoriale interessata	ST = 51.439 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione gratuita del 60% dell'area di proprietà privata al Comune, e concentrazione dei diritti privati sul 40% dell'area. ST1 (area privata) = 20.580 mq. ST2 (area pubblica) = 30.859 mq.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Condizioni di criticità costituite dalla presenza della tangenziale, con ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico Presenza del canale Muzza Corona che delimita ad est l'ambito, e comporta la definizione di un assetto che tuteli e valorizzi anche in termini di fruibilità il corridoio ecologico Adeguamento del sistema di raccolta dei reflui – soluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito

<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Il livello della falda può subire delle oscillazioni stagionali, in relazione agli eventi meteorologici, tali da renderlo interferente con le strutture interrato dei futuri interventi edilizi e quindi anche con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> L'amplificazione lito-stratigrafica non è stata calcolata, come richiesto dal PSC, attraverso approfondimenti di III livello; i cedimenti post-sismici sono rimandati a fase esecutiva mentre il potenziale di liquefazione è stato valutato assente pur essendo presenti livelli sabbiosi.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Devono essere calcolati il coefficiente di amplificazione litologico e il potenziale di liquefazione tramite approfondimenti di III livello. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 e dei risultati degli approfondimenti di III livello (che verranno eseguiti) per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario Piumazzo-San Cesario-Castelfranco. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> E' necessario definire a quali siano i valori assoluti di immissione ai quali assoggettare l'intervento: la relazione di clima acustico da allegare al PUA dovrà verificarne il rispetto a tutti i piani abitati dell'edificio ed in caso di superamento dimensionare le opere di mitigazione necessarie.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Va inserito un collegamento tra la via Solimei e la via Muzza, cui conferire caratteristiche non strettamente locali, e va valutata l'ipotesi di sfruttare la tangenziale stessa, inserendo almeno alcuni elementi dello svincolo mancante con la Muzza.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati</p>	<p>SC = 4.000 mq. residenza (su aree private) SC = 2.795 mq. residenza (diritti acquisiti dal Comune di Castelfranco E. Snt = 1.100 mq. commercio di vicinato (su aree private)</p>
<p>Impegni relativi all'ERS</p>	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
<p>Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà</p>	<p>Prot. 12903 del 13.04.2011</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

AMBITO AN 54 – CAPOLUOGO Nuovo residenziale Solimei

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	4.000 mq. x 385 €	1.540.000 €
Commercio di vicinato e terziario	1.100 mq. x 230 €	253.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.793.000 €

Quota di riferimento per cessione immobili**e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %) 1.075.800 €****Cessioni e/o opere**

Cessione al Comune di 2.795 mq. di diritti edificatori residenziali	
2.795 mq. x 385 €	1.076.075 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

1.076.075 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAPOLUOGO Nuovo residenziale Muzza Corona	55 AN
Localizzazione	CAPOLUOGO – Settore sud-est	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 56.000 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>Creazione di un corridoio ecologico lungo il canale Muzza</p> <p>Realizzazione di nuove dotazioni pubbliche anche a servizio egli ambiti urbani consolidati adiacenti</p> <p>Potenziamento del sistema della viabilità e del sistema dei percorsi ciclopedonali per il collegamento con le funzioni pubbliche a nord</p> <p>Realizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Muzza Corona, via Solimei e via Loda, all'interno dell'ambito n.42 a sud della tangenziale</p> <p>Adeguamento del sistema di raccolta dei reflui</p> <p>Soluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito, senza aggravio di carichi per le dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.</p>
Funzioni ammesse	
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 7.000 mq. ad uso residenziale

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>Istituto Diocesano: Fg.67 mapp. 20 – 527 (ex 21.22.23.24) – 25 – 82 – 83 – 84 – 87 (p) – 324; Fg. 68 mapp. 478 – 479 (AD 5.4)</p> <p>Borsarini: Fg. 67 mapp. 81 – 214 – 215 – 216; Fg. 68 mapp.477 (AD 5.4)</p> <p>Mira srl: Fg. 67 mapp. 326 – 327 – 349</p>
Superficie territoriale interessata	<p>Istituto Diocesano: ST = 61.262 mq.</p> <p>Borsarini: ST = 13.511 mq.</p> <p>Mira srl: ST = 1.010 mq.</p> <p>In totale ST = 75.783 mq. di cui 16.136 mq. (Fg. 68 mapp. 477 – 478 – 479) classificati dal PSC come ambito AD 5.4 “Ambito specializzato per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento”, e 59.647 mq. come ambito AN 55 Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona</p>

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione di aree per complessivi 16.136 mq. nell'ambito AD.5.4
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Entro l'ambito è prevista la realizzazione del tratto ovest del collegamento tra via Muzza e via Peschiera, il cui tratto est (esterno all'ambito) verrà realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie, in parte acquisite bonariamente (mapp. 477, 478, 479 dell'AD 5.4) e in parte assoggettate dal presente POC a vincolo espropriativo.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Il livello piezometrico riscontrato nei piezometri installati si posiziona mediamente a circa 2,0m dal piano campagna. Tale livello può interferire con le strutture interrato dei futuri interventi edilizi e quindi anche con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> La Categoria di suolo è la C; non vi è amplificazione topografica; i cedimenti post-sismici non sono stati calcolati ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato possibile.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione, per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008, dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato, dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti ed eseguire approfondimenti di III livello per la stima dei cedimenti post-sismici.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al potenziamento/adequamento della rete fognaria esistente. La connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche della emissione dal nuovo asse viario, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della SRB esistente</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Deve essere realizzato il by pass tra la via Muzza e la via Peschiera Il comparto deve potersi collegare direttamente con la via Muzza, a sua volta da collegare con la via Loda secondo un disegno più efficiente di quello inserito nel PSC. In caso contrario è facile attendersi un ricarico indesiderabile della via Solimei</p>

Diritti edificatori assegnati	SC = 7.000 mq. residenziali, di cui 5.851 mq. a libero mercato e 1.149 mq. edilizia convenzionata. In aggiunta a detta SC sono inoltre riconosciuti: - i diritti edificatori residenziali, pari a mq. 106,40 di SC, derivanti dalla limitrofa area di proprietà Mira srl - i diritti relativi alla ristrutturazione e riuso dei due fabbricati esistenti di proprietà IDSC (insistenti sul Fg.67 mapp.527)
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 13722 del 19.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO 55 AN – MUZZA CORONA**Indennizzo per acquisizione aree: 30 €/mq.**

Aree acquisite nell'ambito AD.5.4: 16.136 mq. x 30 €	484.080 €
--	-----------

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI

Residenza 1.257 mq. x 385 €	484.080 €
-----------------------------	-----------

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	484.080 €
---------------------------------------	------------------

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Diritti edificatori assegnati soggetti a contributo di sostenibilità:

Residenza: (7.000 – 1.257) = 5.743 mq. x 385 €	2.211.044 €
--	-------------

TOTALE VALORIZZAZIONE	2.211.055 €
------------------------------	--------------------

**Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %):**

1.326.600 €

Cessioni e/o opere

- | | |
|---|-----------|
| 1) Realizzazione rotatoria su via Muzza | 300.000 € |
| 2) Realizzazione viabilità di collegamento con via Peschiera | |
| Porzione entro il comparto | 250.000 € |
| Porzione extra comparto | 380.000 € |
| 3) Concorso economico all'acquisizione del terreno necessario per il collegamento con la viabilità del PIP "Venturina 3" | 100.000 € |
| 4) Concorso alla realizzazione di attrezzature scolastiche o socio-assistenziali | 100.000 € |
| 5) Cessione di eventuali ulteriori aree, oltre a quanto previsto dal rispetto degli standard urbanistici, da computarsi secondo i valori già fissati dal Comune | 196.600 € |

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

1.326.600 €

Denominazione ambito	PIUMAZZO – Dotazioni Cimitero	64 AD
Localizzazione	Piumazzo settore nord-est	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 20.000 mq. circa
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto, alternativa al percorso tombinato interno all'abitato, per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito, nonché realizzazione della vasca di laminazione necessaria.
Funzioni ammesse	Residenza

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Tomei: Fg.102 mapp. 103/b (p), 103/c (p) ST1 = 2618 mq. Maestri: Fg. 102 mapp. 279/c ST2 = 7.845 mq.
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 10463 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Acquisizione dell'area di ST = 10463 mq. circa per: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione della vasca di laminazione del Finaletto deviato - eventuale ampliamento del Cimitero - realizzazione di parcheggio a servizio del Cimitero
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; la valutazione dei cedimenti post-sismici viene rimandata alla fase attuativa grazie alle buone caratteristiche di resistenza dei terreni ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato qualitativamente valutato assente. <i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello (da eseguirsi per la valutazione dei cedimenti post sismici) per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT –	<i>Sistema fognario:</i>

VAS del POC	<p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica. Il comparto potrà essere attuato solamente ad avvenuto adeguamento dell'impianto di depurazione o collettamento dei reflui al depuratore di Castelfranco.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti vigenti in corrispondenza degli edifici nuovi. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della SRB esistente.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> nessuna</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>I diritti edificatori assegnati sono da intendersi trasferiti su aree di proprietà dei privati.</p> <p>Proprietà Tomei: SC = 164,6 mq. residenza, da trasferire nella parte a sud dell'ambito 64.2, in ampliamento della ST dell'ambito 61.4</p> <p>Proprietà Maestri: SC = 493,1 mq. residenza, da trasferire nella parte a sud dell'ambito 64.2, in ampliamento della ST dell'ambito 61.4</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot.li 16082 e 16085 del 10/05/2011.
Modalità di attuazione	Unico Piano attuativo di iniziativa privata o Varianti al PUA eventualmente in essere

AMBITO 64 AD – PIUMAZZO – Dotazioni Cimitero

Indennizzo per acquisizione aree: 22 €/mq.

Proprietà Tomei:

Aree acquisite: 2618 mq. x 22 € 57.600 €

Proprietà Maestri:

Aree acquisite: 7.845 mq. x 22 € 172.590 €

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI

Proprietà Tomei:

Residenza	164,6 mq. x 350 €	57600 €
-----------	-------------------	---------

Proprietà Maestri :

Residenza	493,1 x 350 €	172.590 €
-----------	---------------	-----------

Cessioni e/o opere

Aree acquisite ST = 10.463 mq.

TOTALE valore aree acquisite 230.190 €

Denominazione ambito	PIUMAZZO – Nuovo produttivo	70 ANP
Localizzazione	Piumazzo – settore ovest	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 179.692 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>Completare il tessuto urbano del macroambito di riferimento con nuove quote di produttivo.</p> <p>Migliorare la qualità delle dotazioni presenti per gli ambiti produttivo e residenziale adiacenti.</p> <p>Realizzare parte del passante viario della frazione e definire nuovi accessi più idonei, anche a servizio dell'area produttiva esistente.</p> <p>Realizzare il tratto di collegamento ciclabile previsto tra Piumazzo e San Cesario s.P.</p>
Funzioni ammesse	Usi produttivi
Carichi insediativi massimi ammessi	Uf ≤ 0,65 SF ad uso produttivo

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>Malcantone srl: Fg. 107 map. 33 – 34 – 52 (parte) – 55 (p) – 56 (p) – 57 – 58 – 59 – 60 – 313 – 479 (p) – 585 (p) – 587 – 589</p> <p>ST = 67.860 mq.</p> <p>Gamberini: Fg. 107 map. 586 (p) – 588 – 590</p> <p>ST = 3.242 mq.</p>
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 71.102 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Interventi sulla viabilità extracomparto
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Entro l'ambito è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'innesto a rotatoria sulla via San Cesario e del primo tratto della variante alla via Muzza Corona.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i></p> <p>Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la B; la verifica dei cedimenti post-sismici è stata rimandata alla fase esecutiva,</p>

approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	considerati i buoni valori di resistenza meccanica dei terreni indagati. <i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello (da eseguirsi in merito ai cedimenti post sismici) per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica. Il comparto potrà essere attuato solamente ad avvenuto adeguamento dell'impianto di depurazione o collettamento dei reflui al depuratore di Castelfranco. <i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di impatto acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti, al fine di contenere l'emissione sonora nelle facciate dei capannoni da realizzare prospicienti gli edifici ad uso abitativo non potranno essere realizzati portoni o finestrate apribili e l'area esterna non potrà essere destinata a deposito o né potranno essere collocati impianti rumorosi. Potranno essere individuate soluzioni alternative equivalenti o migliorative. <i>Accessibilità e mobilità:</i> Il comparto deve contribuire in modo significativo alla realizzazione della variante di Piumazzo della Muzza Corona
Diritti edificatori assegnati	SC = 32.763 mq. usi produttivi (Uf = 0,65 mq./mq.)
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 12779 del 12.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO 70 ANP – PIUMAZZO – Nuovo produttivo

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Produttivo	32.763 mq. x 80 €	2.621.040 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		2.621.040 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 30%) 786.312 €

Cessioni e/o opere

- | | |
|---|-----------|
| 1) cessione aree aggiuntive 18.970 mq. x 7 € | 132.790 € |
| 2) interventi sulla viabilità extracomparto, compresi rotatoria su via San Cesario, nuovo tratto stradale di collegamento a via dell'Industria, pista ciclabile, ed indennità di esproprio per l'acquisizione di aree di proprietà di terzi | 653.530 € |

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

786.320 €

Denominazione ambito	PIUMAZZO – KIWI	73 AN
Localizzazione	Piumazzo – settore sud	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 44.523 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Realizzare nell'ambito un complesso commerciale e direzionale a servizio della frazione; in particolare, realizzazione di una struttura commerciale medio-piccola alimentare
Funzioni ammesse	Usi residenziali, direzionali, commerciali e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 10.400 mq. ad usi residenziale, direzionale, commerciale, terziario, a cui si aggiunge il recupero del Kiwi, pari a 4.158 mq. di Superficie coperta

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	COOP estense: Fg. 109 map. 613 – 615 – 618 COOPROCON Servizi Spa: Fg. 109 mapp. 415 – 416; Fg. 107 mapp. 234 A cui si aggiunge la proprietà Maccaferri-Gamberini Fg. 109, mapp. 289 (p), ogetto di permuta con l'A.C.
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 43.775 mq. (comprensivi della viabilità pubblica), a cui si aggiungono 3.390 mq. inerenti la proprietà Maccaferri-Gamberini, ogetto di permuta con l'A.C.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di un parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria a servizio della frazione. Realizzazione di un tratto del collettore fognario di rilevanza generale. Realizzazione di opere infrastrutturali (rotatorie, adeguamento viabilità) di interesse generale. Acquisizione di un immobile da destinare a sede per attività sociali di quartiere
Prescrizioni urbanistiche	Attuazione di uno stralcio degli interventi previsti dal PSC per l'intero ambito 73 AN. Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Realizzazione dell'adeguamento del tratto di via Muzza Corona prospiciente l'intero ambito. Realizzazione delle due rotatorie.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito	<i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la B; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, è

idrogeologici e sismici del POC	<p>stata omessa poiché i terreni indagati non presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti e inoltre non sono interessati da fluttuazioni stagionali della falda, essendo quest'ultima attestata a 15 m da p.c.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica. Il comparto potrà essere attuato solamente ad avvenuto adeguamento dell'impianto di depurazione o collettamento dei reflui al depuratore di Castelfranco.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalla medio-piccola struttura commerciale, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità della linea elettrica in adiacenza alla via delle Grazie.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Il disegno della viabilità deve essere pienamente funzionale all'innesto della variante della Muzza.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>In totale SC + Snt = 14.558 mq., di cui:</p> <p>SC = 6.770 mq. residenza</p> <p>Snt = 2.235 mq. commercio (M-P struttura di vendita alimentare)</p> <p>Snt = 315 mq. commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona</p>
Impegni relativi all'ERS	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita alimentare o non alimentare (SV < 1.500 mq.)</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	<p>Prot. 15328 del 4.05.2011 e prot. 15807 del 7.05.2011</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

AMBITO AN 73 – PIUMAZZO KIWI*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	6.770 mq. x 350 €	2.369.500 €
Commercio (esercizio M-P)	2.235 mq. x 260 €	581.100 €
Commercio di vicinato	315 mq. x 210	66.150 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		3.016.750 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%) =		1.810.050 €
Detrazione diritti edificatori riconosciuti dal PRG vigente		
3.362 x 210	706.020 €	
962 x 175	168.350 €	874.370 €
Totale netto contributo di sostenibilità		935.680 €

Il calcolo definitivo dell'entità e del conseguente valore dei diritti edificatori riconosciuti dal PRG previgente, da portare in detrazione, risulterà da una specifica relazione e da un rilievo dettagliato dello stato di fatto attestanti le effettive potenzialità edificatorie attribuite dal PRG previgente.

Cessioni e/o opere

1)	collettore fognario di rilevanza generale	108.500 €
2)	allargamento e adeguamento via Muzza e via delle Grazie	23.400 €
3)	realizzazione parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria zona ARCI: 2.285 mq. x 80 €	182.800 €
4)	pista ciclabile	38.875 €
5)	sistemazione aree aggiuntive a verde pubblico 295 mq. x 25	7.375 €
6)	realizzazione rotatoria diametro esterno 32 m.	280.000 €
7)	quota 50% realizzazione rotatoria diametro esterno 28 m.	126.500 €
8)	cessione area strada extra territorio urbanizzato 1.034 mq. x 25 €	25.850 €
9)	acquisizione quota immobile attuale sede COOP superficie da definire in sede di accordo in base ai valori parametrici utilizzati dal POC	142.380 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

935.680 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	PIUMAZZO nuovo residenziale	74 AN
Localizzazione	Piumazzo – settore nord-est	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 27.014 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>Migliorare gli standards funzionali e ambientali degli ambiti consolidati del centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e delle viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate.</p> <p>Realizzare il tratto di strada per il collegamento di via Piumazzo con via Rismondo indicato in PSC in alternativa al percorso attuale.</p> <p>Realizzare parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'abitato.</p> <p>Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario.</p> <p>Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.</p>
Funzioni ammesse	Residenza – direzionale, commercio, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 6.650 mq. ad uso residenziale, direzionale, commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc Fg 102 mapp. 95 – 147 – 88 (parte) – 89 (parte) – 91 (parte) Comune di Castelfranco E.: Fg. 102 mapp. 175 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 19.162 (interne all'ambito) + 1.206 (esterne all'ambito) = 20.368 mq. (Granfrutta Trenti) ST = 2.292 mq. (Comune di Castelfranco E.)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Intervento residenziale di parziale attuazione dell'ambito di PSC, con realizzazione di un insediamento residenziale ad integrazione del tessuto insediativo a nord-est di Piumazzo, e realizzazione di un tratto della deviazione del canale di scolo "Finaletto" e del nuovo assetto della viabilità locale.
---	--

Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	In considerazione del fatto che l'ambito si attesta su una viabilità secondaria, in sede di PUA deve essere adeguatamente sviluppata la corretta progettazione degli innesti e devono essere definiti e realizzati interventi di trattamento delle sedi stradali per la moderazione della viabilità di recapito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; il rischio di liquefazione in caso di sisma è risultato assente in seguito alla stima dello stesso attraverso approfondimenti di III livello. <i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica. Il comparto potrà essere attuato solamente ad avvenuto adeguamento dell'impianto di depurazione o collettamento dei reflui al depuratore di Castelfranco <i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Piumazzo, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione di impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare. <i>Accessibilità e mobilità:</i> Il tratto di nuova viabilità realizzato dall'ambito deve essere pensato quale elemento di un futuro possibile percorso di circonvallazione.
Diritti edificatori assegnati	SC = 3.305 mq. residenza (privata), di cui 396 mq. ceduti al Comune di Castelfranco Snt = 500 mq. commercio (privata) SC = 695 mq. residenza (diritti assegnati dal POC al Comune di Castelfranco E.) + 396 (diritti ceduti al Comune dalla proprietà Granfrutta Trenti) = 1.091 mq.
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 16021 del 9.05.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO AN 74 – PIUMAZZO Nuovo residenziale*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	3.305 mq. x 350 €	1.156.750 €
Commercio di vicinato	500 mq. x 210 €	105.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.261.750 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %) 757.000 €

Cessioni e/o opere

Cessione al Comune di una SF = 2.730 mq. per realizzazione SC di proprietà comunale		
2.730 x 80 €		218.400 €
Realizzazione tratto del Finaletto e viabilità (parte rotatoria)		400.000 €
Cessione dalla ditta Granfrutta Trenti di Baccolini & C. s.n.c.		
al Comune di Castelfranco Emilia di mq. 396 di diritti		
edificatori residenziali: 396 x 350 €		138.600 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

757.000 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	MANZOLINO – nuovo residenziale nord	84 AN
Localizzazione	A nord-ovest della frazione, tra via Case Nuove e via Molino Dolo	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 24.202 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del entro abitato
Funzioni ammesse	Residenza – commercio, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 5.000 mq. ad uso residenziale Snt = 800 mq. ad uso commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Giacopini Romano: Fg. 59 mapp. 8 ST = 23.416 mq.
Superficie territoriale interessata	ST = 23.416 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Acquisizione diritti edificatori pubblici per realizzazione ERS Verde pubblico di urbanizzazione secondaria a carico dell'intervento privato.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo, già in parte realizzata
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Realizzazione di una rotatoria o di un equivalente elemento di moderazione all'innesto sulla via Sauro.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; considerando la situazione litostratigrafica-geotecnica ed idrogeologica riscontrata, si esclude l'insorgenza di cedimenti permanenti post-sismici causati da fenomeni di liquefazione conseguenti a sollecitazioni dinamiche o eccessivo addensamento in caso di terremoto. <i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.

Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Manzolino.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi, in caso di installazione di impianti tecnologici per attività commerciali da insediare dovrà essere verificato anche il valore differenziale. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità delle linee elettriche aeree a bassa tensione presenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Le criticità rilevate richiedono un progettazione attenta a ricercare la continuità dei percorsi secondari ed una azione di moderazione del traffico sulla via Sauro. Occorre inoltre una azione dell'Amministrazione specificatamente destinata al migliorare le connessioni della frazione con la stazione ferroviaria.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Utilizzando l'incremento fino al 20% ammesso dal PSC per finalità di interesse pubblico:</p> <p>SC = 3.700 mq. residenza (privata) SC = 2.395 mq. residenza (diritti acquisiti dal Comune di Castelfranco E. su area ceduta di ST = 8.975 mq. Snt = 500 mq. commercio di vicinato</p>
Impegni relativi all'ERS	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	<p>Prot. 13112 del 14.04.2011</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

AMBITO AN 84 – MANZOLINO Nuovo residenziale nord

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	3.700 mq. x 325 €	1.202.500 €
Commercio di vicinato	500 mq. x 190 €	95.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.297.500 €

Quota di riferimento per cessione immobili**e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60 %) 778.500 €****Cessioni e/o opere**

Cessione al Comune di 2.395 mq. di diritti edificatori residenziali
2.395 mq. x 325 € 778.500 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

778.500 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	MANZOLINO – nuovo residenziale centro	89 AN
Localizzazione	Area centrale (settore sud-est) della frazione di Manzolino	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 26.919 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Completamento del tessuto urbano della frazione con realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo della qualità insediativa del centro abitato, collegando le aree residenziali ad est, di più recente realizzazione, con il sistema urbano del centro abitato. Realizzazione di una struttura commerciale alimentare medio-piccola, adeguata alle esigenze del centro abitato.
Funzioni ammesse	Residenza, terziario, commercio
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 4.300 mq. ad uso residenziale Snt = 2.600 mq. ad uso commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Logoestense srl: Fg. 59 mapp. 619 (parte), 620 e 621 – ST = 7.847 mq. Soc. FARO: Fg. 59 mapp. 620 – ST = 8.758 mq. Soc. M.F.: Fg. 59 map.619 (parte) – ST = 1.115 mq. Fondazione Casarini Camangi: Fg. 72 mapp. 85 86 – 163 – 167 – ST = 8.758 mq. Bertoni/Chiaravalle: Fg. 72 mapp. 6 – ST = 4.006 mq.
Superficie territoriale interessata	ST = 30.484 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Concorso alla realizzazione di infrastrutture sportive e scolastiche per Manzolino Realizzazione di rotatoria extra comparto, tra via Madre Teresa di Calcutta e via Manzolino est Nuova sistemazione della piazza pubblica Nuovo parco pubblico La Fondazione Casarini Camangi si impegna a completare l'intervento di realizzazione della RSA entro 1 anno dall'approvazione della presente Variante al POC.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel

	rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; considerando la situazione litostratigrafica-geotecnica ed idrogeologica riscontrata, si escludono fenomeni di liquefazione, mentre l'entità dei cedimenti post sismici è stata valutata accettabile.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Manzolino.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalla medio-piccola struttura commerciale, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie; in funzione della localizzazione potrà essere valutata l'attribuzione di una diversa classificazione per l'area dove insediare l'attività commerciale. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità della linea elettrica aerea a bassa tensione che attraversa l'ambito.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Le criticità rilevate richiedono una progettazione attenta a ricercare la continuità dei percorsi secondari ed una azione di moderazione del traffico sulla via Sauro. Occorre inoltre una azione dell'Amministrazione specificatamente destinata al migliorare le connessioni della frazione con la stazione ferroviaria.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 4.300 mq. residenza</p> <p>Snt = 2.600 mq. usi commerciali e terziari (di cui 1.500 mq. SV alimentare)</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari o non alimentare con SV complessiva massima di 1.500 mq.)
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 14695 del 28.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO AN 89 – MANZOLINO Nuovo residenziale centro*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	4.300 mq. x 325 €	1.397.500 €
Commercio (struttura M-P)	1.500 mq. x 235 €	352.500 €
Commercio di vicinato	1.100 mq. x 190 €	209.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.959.000 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%): 1.175.400 €

Quota di competenza Fondazione:

residenza 1235 mq. x 325 x 0,6 = 240.825 €

commercio 747 mq. x 220 x 0,6 = 98.604

Totale quota contributo esentata 339.429 €

Quota netta di contributo di sostenibilità 835.970 €

Cessioni e/o opere

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1) | realizzazione rotatoria via Madre Teresa di Calcutta / via Manzolino est (opera extra comparto) | 200.000 € |
| 2) | concorso alla realizzazione di attrezzature scolastiche, attrezzature socio-sanitarie, parco e impianti sportivi (6.000 mq. circa) | 335.970 € |
| 3) | sistemazione piazza pubblica, piste ciclabili, fermata bus e viabilità | 300.000 € |

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

835.970 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	GAGGIO – Bottega Nuova	96 AR
Localizzazione	Località Bottega Nuova, lungo la via Mavora all'intersezione con la via Emilia	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 22.777 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Adeguamento e messa in sicurezza l'immissione di via Mavora sulla via Emilia, con realizzazione di una rotatoria che, in accordo con il comune di san Cesario s.P., rimuova le condizioni di pericolo provocate dagli accessi carrai sul lato sud della via Emilia nel tratto compreso tra la Bottega Nuova e il Ponte S.Ambrogio.
Funzioni ammesse	
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 1.100 mq. ad uso residenziale, oltre a quella già presente negli edifici attuali Snt = 3.000 mq. per usi direzionale, commerciale, terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Pattarozzi Carla: Fg. 35 mapp. 151(p) – ST = 16.700 (sub A) Malmusi Adriano e Maria Teresa: Fg. 35 mapp. 196 (p) – 153 – 121 – 120 – 119 – 118 – 116 ST = 8.400 mq. (sub B)
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 24.700 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Sistemazione e messa in sicurezza dell'intersezione via Emilia – via Mavora
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Concorso da parte del soggetto attuatore nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria per una quota non inferiore al 25% del costo complessivo della rotatoria
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili, mentre il rischio liquefazione è risultato molto basso. <i>Prescrizioni:</i>

	La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi in invarianza idraulica e farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica anche con opere esterne al comparto stesso</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Gli innesti non devono gravare direttamente sull'Emilia; vanno curati i percorsi pedonali verso le fermate del trasporto pubblico e va completata la connessione ciclabile verso la frazione di Gaggio.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 1.100 mq. residenza</p> <p>Snt = 1.900 mq. usi commerciali (M-P struttura non alimentare)</p> <p>Snt = 1.900 mq. usi terziari e direzionali</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata o monetizzata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita non alimentare con SV < 1.500 mq.
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 11819 del 5.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO AR 96 – GAGGIO Bottega Nuova*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	1.100 mq. x 350 €	385.000 €
Commercio (M-P struttura)	1.900 mq. x 260 €	494.000 €
Terziario	1.900 mq. x 175 €	332.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.211.500 €

Quota di riferimento per cessione immobili**e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 40 %) 484.600 €****Opere**

- 1) Quota parte del costo di realizzazione della rotatoria 484.600 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

484.600 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest CAPOLUOGO – Dotazioni Centro Storico	104 AN 46 AD
Localizzazione	Cavazzona – settore ovest, a nord della via Emilia	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	Ambito 104 AN: ST = 32.711 mq. Ambito 46 AD: ST = 1.219 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Ambito 104 AN: Migliorare gli standard funzionali e ambientali del centro frazionale, con particolare riferimento all'adeguamento funzionale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate negli ambiti consolidati del centro abitato. Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano della frazione, adeguando, secondo le indicazioni del PGTU, l'immissione di via dei Cantastorie Ambito 46 AD: Acquisire alla proprietà comunale gli spazi liberi e non attuati del "comparto Pasquinelli" con realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico
Funzioni ammesse	Ambito 104 AN: Residenza, commercio, terziario Ambito 46 AD: Parcheggio pubblico
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 5.500 mq. ad uso residenziale Snt = 2.500 ad uso commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Ambito 104 AN: Azienda Agricola Solarolo s.s.: Fg.88 mapp. 45 (parte) – 46 (parte) – 47 – 48 (p) - 433 (p) - 434 – 435 (p) - 436 – 437 (p) - 438 – 439 (p) - 440 Comune di Castelfranco E.: Fg. 88 mapp. 366 – 441 (parte) - 442 Immobiliare case Nuove: Fg. 88 mapp. 365 Ambito 46 AD: Merighi Maria Grazia (Nuova Immobiliare srl): Fg. 121 mapp. 33 sub 24-25(p)
------------------------------	--

Superficie interessata	territoriale	<p>Ambito 104 AN: Azienda Agricola Solarolo s.s.: ST = 27.766 mq. Comune di Castelfranco E.: ST = 2.499 mq. Immobiliare Case Nuove: 2.559 mq. In totale ST = 32.824 mq.</p> <p>L'ambito è stato incrementato dal POC di una ST = 6.500 mq. (di proprietà Agricola Solarolo s.s.) + 463 mq. (di proprietà Comune di Castelfranco E.) finalizzati a consentire il trasferimento di diritti edificatori assegnati all'ambito 46 AD</p> <p>ST complessiva = 39.787 mq., così ripartiti: Azienda Agricola Solarolo s.s.: ST = 34.266 mq. Comune di Castelfranco E.: ST = 2.962 mq. Immobiliare Case Nuove: 2.559 mq.</p> <p>Ambito 46 AD: ST = 1.219 mq.</p>
-------------------------------	---------------------	--

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento prevede, anche attraverso una rettifica dell'ambito definito dal PSC, il trasferimento di diritti edificatori assegnati dal POC all'ambito 46 AD nel centro del capoluogo, al fine di pervenire alla realizzazione e cessione all'Amministrazione del parcheggio pubblico previsto nel centro del Capoluogo.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Assetto della viabilità idoneo a mantenere per via del Cantastorie un livello di efficienza adeguato.</p> <p>Entro l'ambito è prevista la realizzazione a parziale carico dei soggetti attuatori dell'innesto a rotatoria sulla via Emilia, in grado di mettere in sicurezza sia il nodo di innesto che un ampio tratto della traversa urbana della frazione.</p> <p>L'intervento deve concorrere alla realizzazione del collegamento ciclabile protetto interno alla frazione.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Migliorare gli standard funzionali e ambientali del centro frazionale</p> <p>Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano della frazione adeguando, secondo le indicazioni del PUT, l'immissione di via dei Cantastorie</p> <p>Realizzare gli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla via Emilia e alla ferrovia</p> <p>Realizzare una struttura commerciale alimentare medio-piccola adeguata alle esigenze del centro abitato</p>
Aree e proprietà interessate	<p>La rettifica di perimetro dell'ambito operata dal PSC comporta l'inserimento nel POC di un'area aggiuntiva di 6.963 mq., di proprietà Solarolo (6.500 mq.) e Comune di Ccastelfranco (463 mq.).</p> <p>A tale area vengono aggiunti 1.037 mq. di proprietà comunale, per</p>

	<p>un totale di 8.000 mq., idonei ad ospitare diritti 2.000 mq. di diritti edificatori assegnati dal POC alla proprietà Nuova Immobiliare (ambito 46 AD) e qui trasferiti, previa permuta con l'amministrazione comunale.</p> <p>Le altre proprietà che partecipano al POC sono: Azienda Agricola Solarolo s.s.: ST = 27.766 mq. Comune di Castelfranco E.: ST = 1.462 mq. Immobiliare Case Nuove: 2.559 mq.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Possibile interferenza tra edificati e falda superiore "sospesa".</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili. Non essendo presenti strati sabbiosi in falda, di spessore significativo nei primi 15 m di terreno, non sussistono le condizioni litologiche per l'innescò di fenomeni di liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Particolare attenzione andrà posta per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Cavazzona.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti; definire le dimensioni geometriche della barriera acustica per il prolungamento al fine di garantire il rispetto dei limiti prescritti per il rumore ferroviario; verificare il rispetto del valore differenziale di immissione per eventuali impianti tecnologici da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> La realizzazione di una rotatoria di innesto sulla via Emilia rappresenta un elemento essenziale. Inoltre la via del Cantastorie deve mantenere, in previsione del suo utilizzo quale parte del percorso di distribuzione interna previsto dal PSC, un livello di efficienza ragionevole, adeguato ad un rango sì locale ma non di mero accesso ai lotti.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Proprietà ambito 104 AN: Azienda Agricola Solarolo s.s.: SC = 4.267 mq. residenza (di cui assegnati in questo primo POC: 1.218 mq., ed i restanti 3.049 mq. di SC da assegnare in POC successivi) SC = 2.500 mq. commercio Comune di Castelfranco E.: SC = 609 mq. residenza Immobiliare Case Nuove: SC = 624 mq. residenza</p>

	<p>Ampliamento dell'ambito 104 AN: il Comune acquisisce in proprietà le aree che costituiscono l'ampliamento dell'ambito 104 AN (ST = 6.500 + 463 = 6.963 mq.) a cui il POC assegna una SC = 1.741 mq. (indice Ut = 0,25 mq./mq.).</p> <p>Proprietà ambito 46 AD: SC = 2.000 mq. residenza: diritti edificatori assegnati all'ambito 46 AD (proprietà Nuova Immobiliare srl) sul mappale 33 sub 24: SF = 780 mq. x 5 mc/mq = 3.900 mc., pari a 1.300 mq. di SC, convertiti nel rapporto 500 (Capoluogo) / 325 (Cavazzona)</p> <p>Il Comune utilizza le aree dell'ampliamento (ST = 6.963 mq.) per acquisire l'area dell'ambito 46 AD (ST = 1.219 mq.) cedendo in permuta alla Nuova Immobiliare srl entro l'ambito 104 AN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.500 mq. (SC = 1.625 mq.) - 463 mq.. (SC = 116 mq.) <p>per completare l'acquisizione dell'area 46 AD il Comune deve cedere aree con ulteriori diritti edificatori fino a raggiungere il valore di 2.000 mq. da trasferire, quindi: 2.000 – (1.625 + 116) = 259 mq. di SC, corrispondenti a 1.037 mq. di ST.</p> <p>In totale il Comune cede in permuta una ST = 8.000 mq. (con diritti SC = 2.000 mq.) con l'area 46 AD (con pari diritti edificatori).</p> <p>I residui diritti in capo al Comune (350 mq.) potranno eventualmente essere assegnati dal POC e ceduti alla stessa Nuova Immobiliare srl per un controvalore in opere pubbliche.</p> <p>In totale i diritti assegnati dal presente POC sono: Residenza: Sub-ambito Solarolo: SC = 1.218 mq. Sub-ambito Case Nuove + Nuova Immobiliare: SC = 624 + 2.000 = 2.624 mq. Totale residenza SC = 3.842 mq. Potenzialità edificatorie aggiuntive, costituite da diritti residenziali non assegnati dal presente POC: 3.049 mq. (Solarolo) + 350 mq. (Comune di Castelfranco E.)</p> <p>Commercio: Snt = 2.500 mq. (sub-ambito Solarolo)</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista nel sub-ambito Solarolo, sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita alimentare con SV < 1.500 mq.
Prescrizioni urbanistiche	<p>L'assetto urbanistico dell'ambito è articolato in due sub-ambiti: sub-ambito 1 (sud) con ST1 = 27.306 mq. (proprietà Solarolo) sub-ambito 2 (nord) con ST2 = 12.021 + 460 = 12.481 mq. (proprietà Case Nuove + Nuova Immobiliare). La ST totale è di 39.787 mq.</p> <p>La quantità di dotazioni territoriali ceduta nel sub-ambito 2 (nord) (proprietà Case Nuove) viene conteggiata ai fini del calcolo complessivo delle dotazioni, compensando le minori dotazioni cedute dal sub-ambito 1 a sud (proprietà Solarolo), pari a 1.700 mq.</p>

Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 15806 del 7.05.2011 e prot. 15936 del 9.05.2011
Modalità di attuazione	I due sub-ambiti sono autonomi e attuabili con distinti PUA

AMBITO 104 AN – CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Sub-ambito Solarolo:

Residenza	1.218 mq. x 325 €	395.850 €
Commercio	2.500 mq. x 235 €	587.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		983.350 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (60 % contributo di sostenibilità) 590.010 €

Cessioni e/o opere

- | | |
|--|-----------|
| 1) cessione aree aggiuntive = 6.500 x 60 € | 390.000 € |
| 2) rotatoria (50% del costo complessivo) | 200.010 € |

TOTALE contributo di sostenibilità sub-ambito Solarolo (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) **590.010 €**

Sub-ambito Case Nuove:

Residenza	624 mq. x 325 €	202.800 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		202.800 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (60 % contributo di sostenibilità) 121.680 €

Cessioni e/o opere

- | | |
|---|-----------|
| 1) realizzazione delle barriere acustiche e concorso alla realizzazione delle dotazioni scolastiche | 121.680 € |
|---|-----------|

TOTALE contributo di sostenibilità sub-ambito Case Nuove (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

121.680 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	CAVAZZONA - PARADISO	106 ARP
Localizzazione	Cavazzona – ambito insediato lungo la via Emilia, ad ovest della frazione, oltre lo svincolo della tangenziale	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 15.688 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Salvaguardia e valorizzazione degli elementi idraulici dell'ambito dei fontanili e del contesto storico ambientale di villa Melara Riqualficazione dell'ambito con ripristino significativo della permeabilità dei suoli Messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia, in particolare con eliminazione di tutti gli accessi sulla via Emilia e riqualficazione dell'intersezione di via Noce, sulla quale possono essere creati gli accessi all'ambito Realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore
Funzioni ammesse	Attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio
Carichi insediativi massimi ammessi	Uf = 0,65 mq. Snt / mq. di ST

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Piccinini Mara, pres. "Piccinini Vasco ed Annibale di Piccinini Annibale & C. Srl" Fg 84 mapp. 62 – 21
Superficie territoriale interessata	ST = 16.603 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Demolizione e ricostruzione a parità di Snt
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Permesso di costruire convenzionato Non è ammessa la realizzazione di un accesso dalla via Emilia
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli	Possibile interazione tra edificati (ed eventuali interrati) con la falda superficiale "sospesa". Presenza nel primo sottosuolo di disomogeneità litostratigrafica.

approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili. Dalle prove penetrometriche eseguite si evince che la natura dei terreni presenti porta ad escludere il verificarsi del fenomeno della liquefazione in caso di sisma.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Particolare attenzione andrà posta per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata. La presenza nel primo sottosuolo di disomogeneità litostratigrafica rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Cavazzona.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Non vi sono particolari indicazioni in merito</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Snt = Snte Usi: attività alberghiera, pubblico esercizio</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	<p>Prot. 15809 del 7.05.2011</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

AMBITO ARP 106 – CAVAZZONA - Paradiso

Il contributo di sostenibilità è assolto dall'esecuzione degli interventi di riqualificazione previsti per l'ambito

Denominazione ambito	CAVAZZONA - CENTRO	107 AR
Localizzazione	Cavazzona centro, lungo la via Emilia	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 21.413 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Creare un centro per tutto l'abitato, che abbia come riferimento le aree attorno alla "Bastia" storica, con la creazione di nuovi spazi ad uso collettivo, compresa la realizzazione di un centro di vicinato.
Funzioni ammesse	
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 8.000 mq. ad uso residenziale Snt = 3.000 mq. ad uso commerciale e terziario

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Ditta Cremonini di Cremonini Ida, Lucia & C. Sas: Fg. 88 mapp. 122 sub 1 e sub 2 – 130 – 191 Crewmonini Ida Lucia, Claudio; Colombari Dirce: Fg. 88 mapp. 123 – 124
Superficie territoriale interessata	

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Contributo alla realizzazione di nuove dotazioni scolastiche.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'assetto della viabilità non deve prevedere l'innesto diretto dell'ambito sulla via Emilia, ma l'integrazione con a viabilità esistente (via Farini, via Cassola). In prospettiva va previsto di attrezzare l'innesto della via Farini sulla via Emilia, e la riqualificazione ell'inerio tratto tra via Farini e via del Cantastorie.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Presenza di una falda superficiale che si attesta su 0,8-1,3 m di profondità: possibili interazioni con gli edificati (ed eventuali interrati). <i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; gli approfondimenti di III livello per le valutazioni sismiche hanno dato

POC	<p>risultati accettabili per i cedimenti permanenti post sismici ed hanno stimato assente il rischio liquefazione.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Particolare attenzione andrà posta per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Cavazzona.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare l'adeguatezza delle mitigazioni ferroviarie esistenti nei confronti dell'area a destinazione scolastica; verificare il rispetto del valore differenziale di immissione per eventuali impianti tecnologici da realizzare. Dovrà essere verificata la compatibilità della linea elettrica aerea presente all'interno e della SRB a nord di via Punta.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> E' opportuno che il comparto si appoggi sulla viabilità interna e non sulla via Emilia, sulla quale va prevista la realizzazione di una rotatoria all'incrocio con via Farini</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 4.000 mq. residenziali (oltre a 450 mq. edificio esistente) Snt = 1.800 mq. commercio di vicinato</p>
Impegni relativi all'ERS	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	<p>Prot. 14684 del 28.04.2011</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

AMBITO 107 AR – CAVAZZONA Centro*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	4.000 mq. x 325 €	1.300.000 €
Commercio di vicinato.	1.800 mq. x 190 €	342.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.642.000 €
Valore attuale (a detrarre)		287.120 €
VALORIZZAZIONE NETTA		1.354.880 €

**Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 40%) 541.950. €**

Cessioni e/o opere

Contributo alla realizzazione di attrezzature scolastiche 541.950 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

541.950 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi convenzionati con il Comune.

Denominazione ambito	PIOPPA – Riqualficazione Centro	117 AR
Localizzazione	Panzano – località Pioppa	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.599 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato con il recupero del mulino e degli edifici adiacenti attualmente produttivi, valorizzando il contesto idraulico e storico dato dalla presenza del Mulino. Mettere in sicurezza la strada provinciale nel tratto urbano della frazione soprattutto riguardo all'incrocio con via Pioppa.
Funzioni ammesse	Residenza, terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,45 mq./mq.

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Costruzioni Sagittario Ftr srl Fg. 39 mapp. 120 sub.1
Superficie territoriale interessata	Sub-ambito est: ST = 900 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Sistemazione incrocio e completamento pista ciclabile
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. Intervento di riqualficazione con ristrutturazione dei fabbricati esistenti, senza incremento di carico urbanistico
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti. Presenza di falda superficiale con possibili interazioni tra edificati (ed eventuali interrati). <i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; gli approfondimenti di III livello per le valutazioni sismiche hanno dato risultati accettabili per i cedimenti permanenti post sismici ed hanno stimato assente il rischio liquefazione. <i>Prescrizioni:</i>

	La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. Particolare attenzione andrà posta per la realizzazione di eventuali interrati, considerata la presenza della falda alla quota di circa 1,5 m da p.c. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario:</i> Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica anche con opere esterne al comparto stesso</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limite assoluti e differenziali vigenti individuando eventuali interventi di risanamento in caso di superamento.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> L'intervento deve consentire di migliorare la sicurezza del nodo, in particolare con la sua semaforizzazione.</p>
Diritti edificatori assegnati	900 x 0,45 = 405 mq. di SC a cui si applica l'incremento del 20% previsto dall'art.72 comma 4 delle norme del PSC, per un totale di SC = 486 mq.
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata o monetizzata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà	Prot. 13085 del 14.04.2011
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata

AMBITO 117 AR - PIOPPA – Riqualficazione centro

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	486 mq. x 310 €	150.660 €
Valore attuale (a detrarre)	486 x 80	38.880 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		111.780 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 40 %) 44.700 €

Cessioni e/o opere

- 1) sistemazione incrocio via per Panzano - Strada provinciale 14 e completamento ciclabile **44.700 €**

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualficazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

44.700 €

SINTESI DEI DATI

Sub-ambiti inseriti nel POC	SC residenza	Snt commercio	Snt terziario e produttivo	SC + Snt
RU 2 CENTRO STORICO – VIA DALLA VACCA	1.646	0	0	1.646
29 ANDCAPOLUOGO – Dotazioni Forte urbano	5.725 600	2.400	0	8.725
42 AD TANGENZIALE VIA LODA	720	240	0	960
51.2 AN – 51.8 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	2.278	12.000	1.000	15.278
51.3 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	10.500	300	700	11.500
51.6 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	20.116	5.531	1.383	27.030
54 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Solimei	4.000 2.795	1.100	0	7.895
55 AN CAPOLUOGO – Muzza Corona	7.000	0	0	7.000
64 AD PIUMAZZO – Dotazioni Cimitero	657,7	0	0	657,7
70 ANP PIUMAZZO – Nuovo produttivo	0	0	32.763	32.763
73 AN PIUMAZZO - KIWI	6.770	2.550	0	9.320
74 AN PIUMAZZO – Nuovo residenziale	2.909 1.091	500	0	4.500
84 AN MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	3.700 2.395	500	0	6.595
89 AN MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	4.300	2.600	0	6.900
96 AR GAGGIO – Bottega Nuova	1.100	1.900	1.900	4.900
104 AN – 46 AD CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest	3.842	2.500	0	6.342
106 ARP - CAVAZZONA – Paradiso	0	0	0	0
107 AR CAVAZZONA – Centro	4.000	1.800	0	5.800
117 AR PIOPPA – Riqualficazione Centro	486	0	0	486
TOTALE RICHIESTE INSERITE NEL POC	<i>Priv: 79.722,7 Comune: 6881</i>	33.921	4.983 (terz.) 32.763 (prod.)	158.270,7

In **neretto corsivo** sono indicati i valori in mq. dei diritti edificatori assegnati dal POC al Comune di Castelfranco Emilia

Abitanti teorici corrispondenti ai diritti assegnati dalla Variante: 2.014 (86.603,7 mq. / 43 mq)

In applicazione del comma 3 dell'art.3 delle Norme del PSC, il dimensionamento raggiunto dal PSC con l'adozione del POC vigente era pari a: 31.229 residenti (iscritti all'anagrafe al 31.12.2009) + 1.804 = 33.033.

Il calcolo va ora effettuato sulla base degli iscritti all'anagrafe al 31.12.2010, tenendo conto che la soglia massima per il dimensionamento del PSC è di 36.000 abitanti, e che la Giunta Comunale aveva definito il 6/05/2009 per il primo quinquennio un dimensionamento del POC pari a 3.000 abitanti teorici.

Abitanti al 31.12.2010: 31.919

Abitanti teorici POC (POC vigente + Variante): 1.804 + 2.014 = 3.818.

Abitanti teorici totali: 31.919 + 3.818 = 35.737