

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
(PROVINCIA DI MODENA)**

**PIANO URBANISTICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI SPAZI IN AREE
PUBBLICHE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI AI
SENSI DELL'ART.34 DELLA L.R. N.20/2000**

Oikes progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente
DICEMBRE 2012

SOMMARIO

Presentazione		3
Schede tecniche:		
<i>Stato di fatto – situazioni incongrue</i>		
1	Attività insediata in un'area a margine della via Emilia ovest	4
2	Attività insediata lungo la via Archimede, ambito 11 AC.c	7
<i>Stato di progetto – individuazione aree di nuova localizzazione</i>		
3	Attività insediabile in un'area lungo via Archimede, ambito 11 AC.c	10
4	Attività insediabile nell'ambito del Polo scolastico Guinizzelli, ambito 5 AD	13
5	Attività insediabile in via Francia, ambito 18 AC.a	16
6	Attività insediabile a Panzano, via Nino Bixio, ambito 110.AC.b	19
<i>Stato di progetto – attività insediate da confermare</i>		
7	Attività insediata nel quartiere artigianale Venturina, via del Maniscalco angolo via dei Cordai, ambito 31 APC.b	22
8	Attività insediata in piazza Gramsci, angolo via A.Costa, ambito 4 AD	25

Presentazione

Le attività commerciali di vicinato ed i pubblici esercizi si possono insediare, oltre che in aree private (quasi sempre come usi complementari a quelli principali, residenziali o terziari), anche su aree pubbliche.

Il presente Piano si propone di esaminare in dettaglio la situazione degli spazi pubblici nel territorio comunale destinati o destinabili a fini commerciali e di pubblici esercizi, valutandone in ciascun caso la specifica idoneità e ricavando di conseguenza una mappatura di situazioni urbanistiche delle aree di proprietà pubblica considerate:

- incongrue (cioè non idonee ad ospitare sedi di attività commerciali o di pubblici esercizi, per ragioni di sicurezza, di funzionalità o di decoro urbano e di non conformità urbanistica);
- idonee ad ospitare nuove localizzazioni (in quanto prossime a strutture pubbliche o di uso pubblico, dei cui usi possono costituire una utile integrazione), anche in ragione delle condizioni di accessibilità, di parcheggio, di complementarietà delle funzioni;
- idonee a confermare gli usi in essere, in quanto adeguatamente dotate delle condizioni urbanistiche e infrastrutturali di cui sopra.

Pertanto nel presente documento si individuano alcune situazioni definibili incongrue, relative a sedi di attività economiche, per poi individuare, localizzare e dimensionare alcune aree di proprietà comunale che si valutano idonee ad ospitare usi commerciali e di pubblici esercizi (usi U7 e U4.1 del RUE vigente), sia per la eventuale delocalizzazione di attività da sedi incongrue, sia per l'insediamento di nuove attività, integrative degli usi presenti nelle aree per dotazioni oggi esistenti (scuole, parchi pubblici, impianti sportivi, ecc.). In due casi le aree valutate idonee sono già insediate, e il piano propone la conferma della loro attuale destinazione.

Tali situazioni e opportunità insediative sono individuate e descritte attraverso schede corredate da stralci cartografici (su base CTR con sovrapposizione sulle tavole di PSC; su base catastale), e da foto aeree zenitali. Le schede riportano i dati e i parametri urbanistico-edilizi necessari a definire correttamente l'assetto e la funzionalità dei piccoli insediamenti da realizzare.

L'assegnazione delle nuove aree pubbliche così individuate avverrà attraverso procedura di evidenza pubblica secondo le disposizioni normative vigenti.

Il presente Piano urbanistico assume la valenza di Piano settoriale comunale di valenza territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 1 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.

Castelfranco Emilia, dicembre 2012

STATO DI FATTO – SITUAZIONI INCONGRUE

SCHEDA n. 1

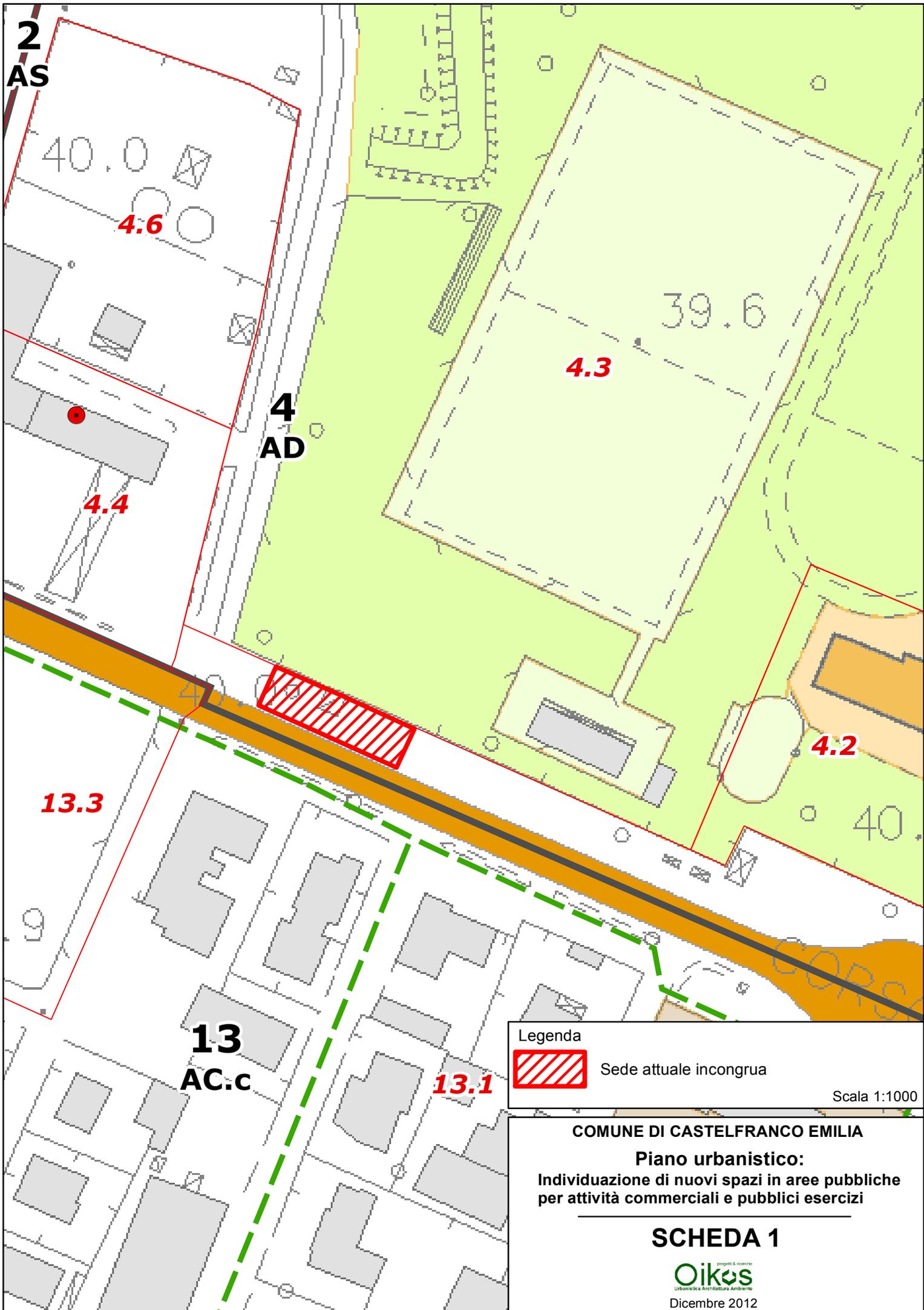
Attività insediata in un'area a margine della via Emilia ovest (adiacenze campo sportivo Pedretti)

L'attività commerciale è gestita da un rivenditore ambulante, che ha realizzato una struttura precaria (a suo tempo autorizzata stagionalmente dal Comune), a lato della via Emilia ovest.

L'area rientra nell'ambito consolidato AC.13 sub 13.1.

E' urgente eliminare una situazione di pericolo costituita dalla presenza di una struttura di vendita a cui si accede in auto con immissione diretta dalla via Emilia; le manovre di svolta per l'accesso all'area e quelle di uscita, data l'intensità del traffico nelle due direzioni, costituiscono gravi fattori di rischio di incidenti. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino del manufatto è già stata predisposta ed emanata dall'Amministrazione Comunale.

Il piano individua l'area come incongrua/incompatibile.



2
AS

40.0
4.6

4
AD

4.3

39.6

4.4

4.2

13.3

13
AC.C

13.1

Legenda

 Sede attuale incongrua

Scala 1:1000

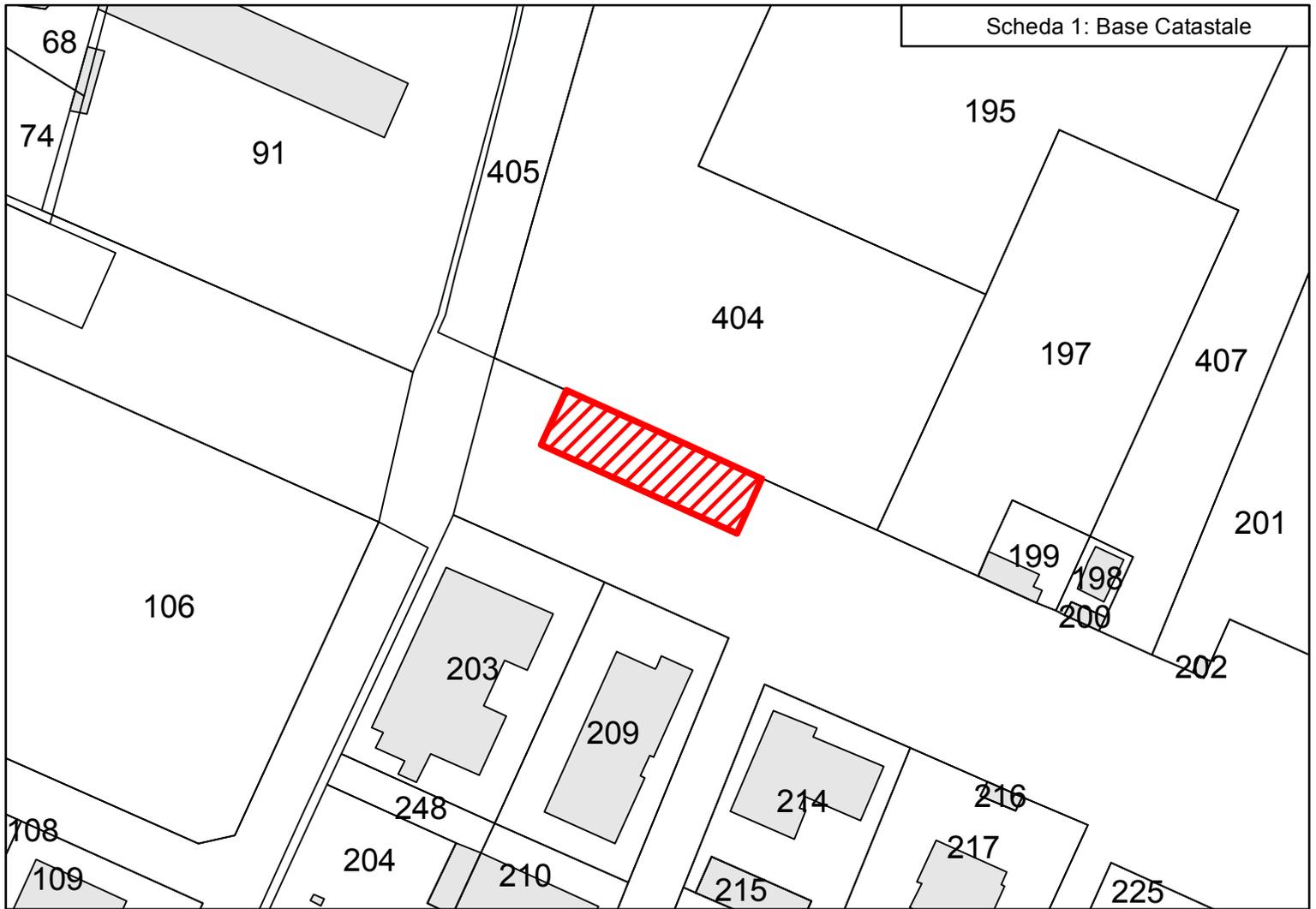
COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Piano urbanistico:
Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi

SCHEDA 1


progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012



STATO DI FATTO – SITUAZIONI INCONGRUE

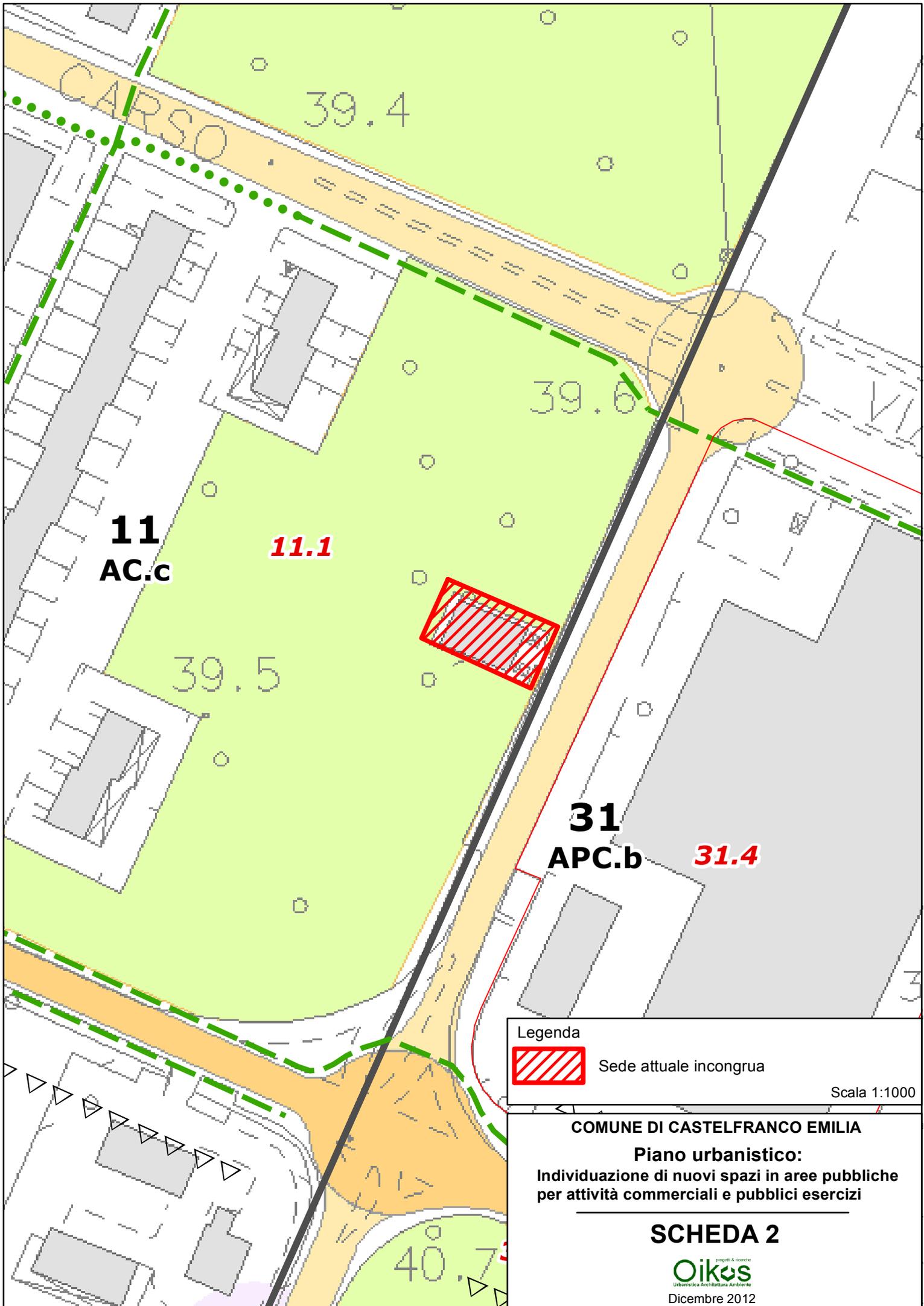
SCHEDA n. 2

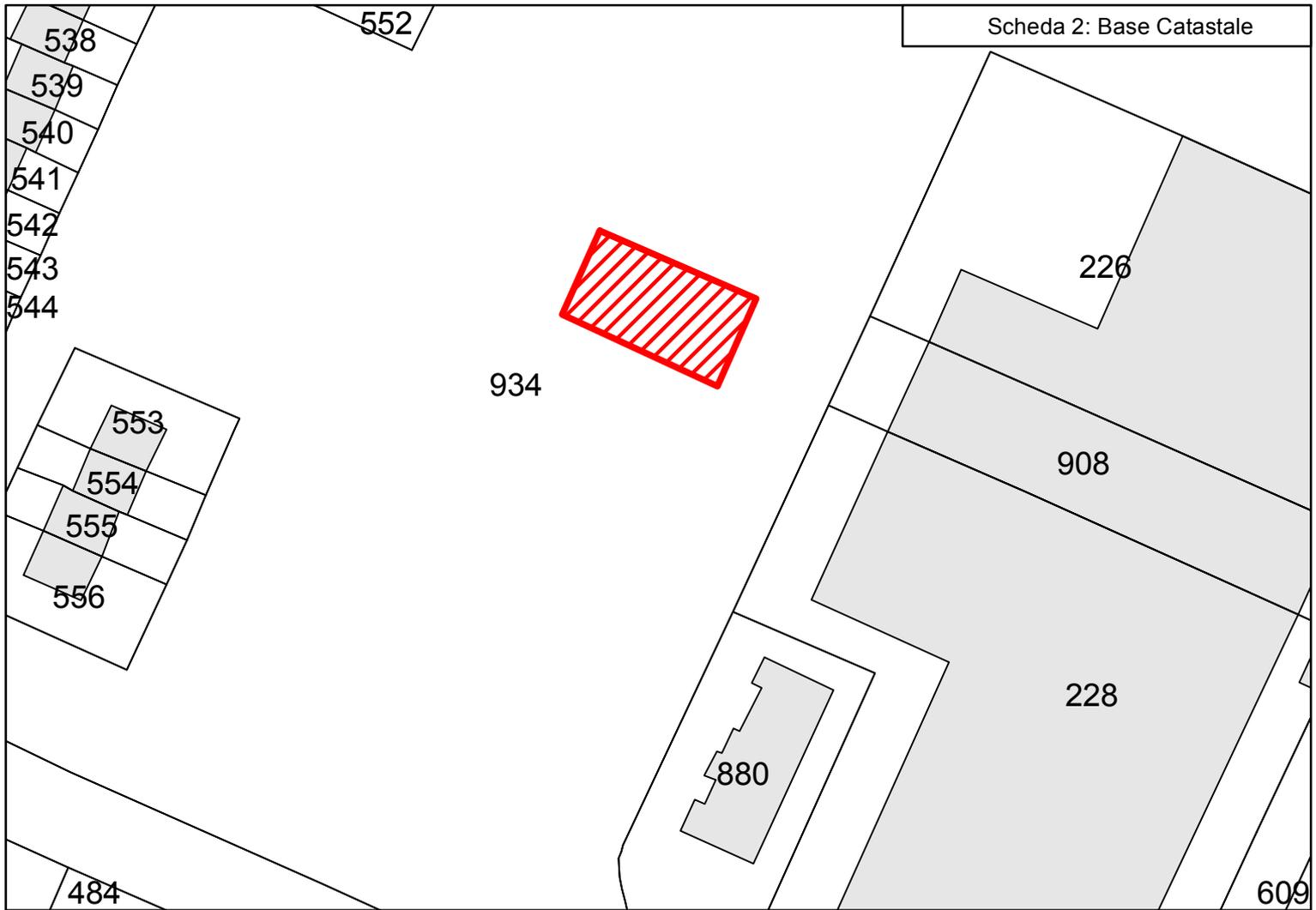
Attività insediata in area lungo la via Archimede

Nell'area è insediato un pubblico esercizio, autorizzato in concessione per occupazione permanente di suolo pubblico (determina dirigenziale n.670 del 17/7/2001 scaduta il 16/7/2006, e successiva determina dirigenziale n.368 del 16/5/2008). Il soggetto ha eseguito opere di ampliamento della struttura senza l'idoneo titolo abilitativo edilizio ed in conseguenza di ciò, l'Amministrazione comunale ha avviato un procedimento repressivo conclusosi con l'emissione di specifica ordinanza di demolizione e rimessa in pristino.

L'area rientra nell'ambito consolidato AC.c 11 sub 11.1 e risulta classificata come Attrezzatura e spazio collettivo per le attività sportive e il tempo libero COLL 2 (art. 55 del PSC vigente).

Il piano individua l'area come incongrua/incompatibile da punto di vista urbanistico.





STATO DI PROGETTO – INDIVIDUAZIONE AREE DI NUOVA LOCALIZZAZIONE

SCHEDA n. 3

Attività insediabile in un'area lungo la via Archimede, ambito di PSC 11 AC.c – COLL 2

Ambito di PSC: sub-ambito dell'ambito consolidato AC.c11, con area classificata come Attrezzatura e spazio collettivo per le attività sportive e il tempo libero COLL 2 (art. 55 delle norme di PSC vigente).

Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC: Ambito lungo via Archimede. Le due nuove strutture possono essere inserite in un sub-ambito dell'ambito consolidato AC.c11, con SF = 1.500 mq. circa, lungo via Archimede. L'area si trova all'estremità est del vasto ambito 11 AC.c, ed è destinata a verde pubblico. Quasi tutto l'ambito, fatta eccezione per le edificazioni più vicine al cimitero, risulta carente di standard di urbanizzazione, pedonali e ciclabili prima di tutto. La scheda di PSC segnala l'assenza di servizi pubblici e di offerta commerciale di vicinato, fatta eccezione per deboli presenze in prossimità di via Verdi; l'ambito risulta quindi fortemente condizionato dalle relazioni con il centro storico e con i servizi scolastici a sud.

Usi: U4.1 commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq.) - U7 pubblici esercizi.
Gli usi di pubblici esercizi e di commercio di vicinato sono già ammessi dalla normativa di RUE.

Parametri urbanistici: Capacità edificatoria massima da assegnare: 500 mq. di Snt, da ripartire in due esercizi (un pubblico esercizio e un negozio di vicinato) – SF = 1.500 mq.

Modalità di intervento: Intervento diretto previa demolizione preventiva della struttura incongrua esistente individuata nella precedente Scheda n° 2 del presente Piano.

Distanze: D1 dai confini di proprietà: 5,00 m. - VL = 0,5
D2 dai limiti dell'ambito: 1,50 m. (intervento in deroga rispetto alla norma del RUE, ai sensi dell'art. 6.1.4 c. 3 e c.2 6° alinea) - VL = 0,5
D3 dai confini: 10,00 m. tra pareti finestrate; 6 m. tra pareti non finestrate - VL = 0,5

Altezza massima: 1 piano f.t.

Altre prescrizioni: Non è ammesso il piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.

11
AC.c

11.1

31
APC.b

31.4

Legenda



Individuazione dell'area

Scala 1:1000

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

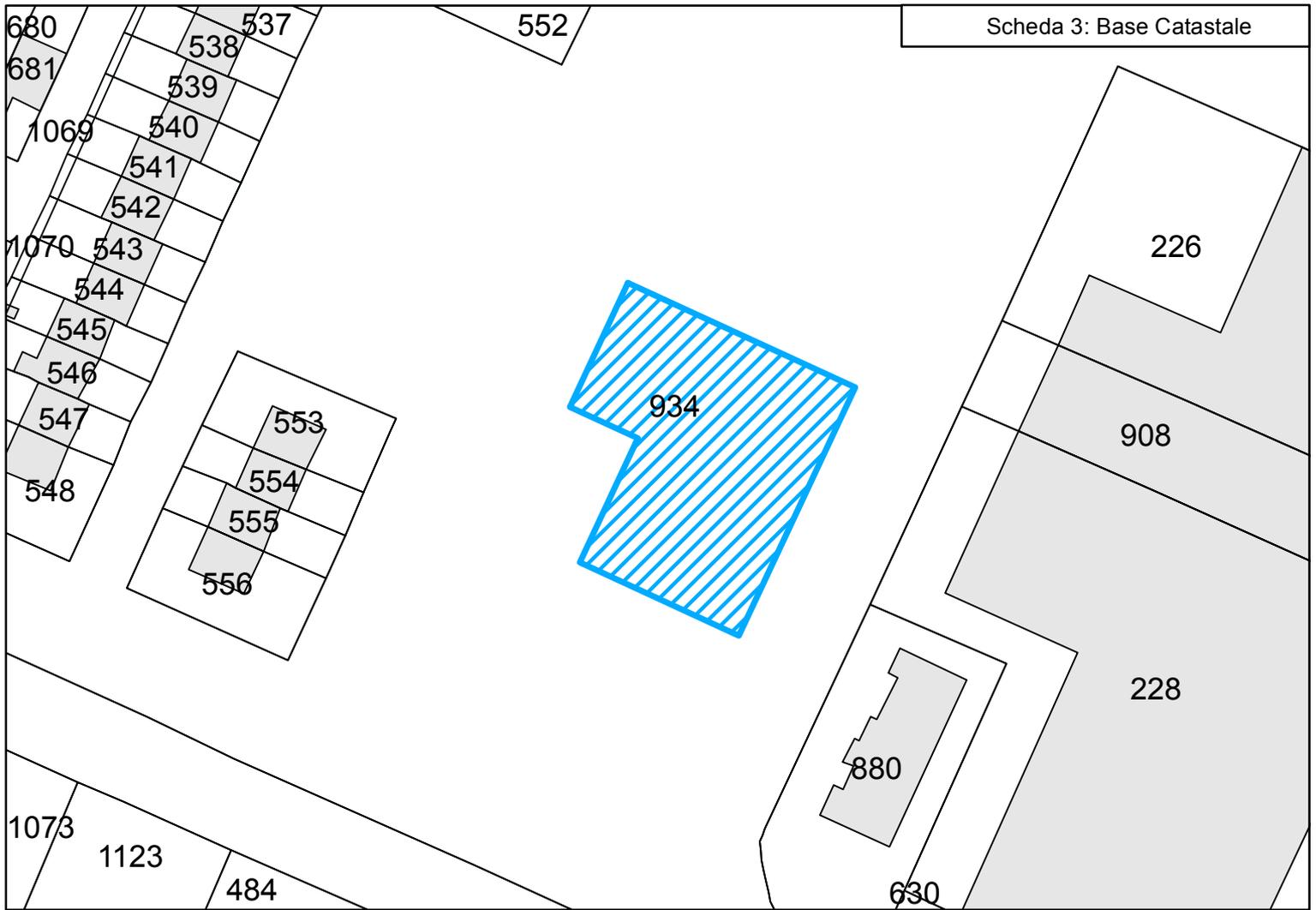
Piano urbanistico:

**Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi**

SCHEDA 3

Oikes
progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012



STATO DI PROGETTO – INDIVIDUAZIONE AREE DI NUOVA LOCALIZZAZIONE

SCHEDA n. 4

Attività insediabile nell'ambito del Polo scolastico Guinizzelli, ambito di PSC 5 AD, sub-ambito 5.1 – COLL-1

Ambito di PSC: sub-ambito dell'ambito 5.1 AD – area ed edifici per la pubblica istruzione COLL 1 (art. 53 delle norme di PSC vigente)

Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC: Il sub-ambito 5.1 AD è costituito dalle aree di pertinenza del Polo Scolastico, dell'Istituto Agrario e dei fabbricati utilizzati dalle associazioni del volontariato di proprietà pubblica.

All'interno del sub-ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni di servizio delle stesse.

Usi: U4.1 commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq.) - U7 pubblici esercizi.

Gli usi di pubblici esercizi e di commercio di vicinato sono già ammessi dalla normativa di RUE dell'ambito urbanistico 5.1 AD (l'indicazione della scheda 5.1 AD del PSC può essere interpretata in tal senso per analogia con l'art. 5.5.4 del RUE). Si prevede la possibilità di insediamento di un chiosco da destinare a pubblico esercizio (bar – ristorazione), e di un esercizio di commercio al dettaglio.

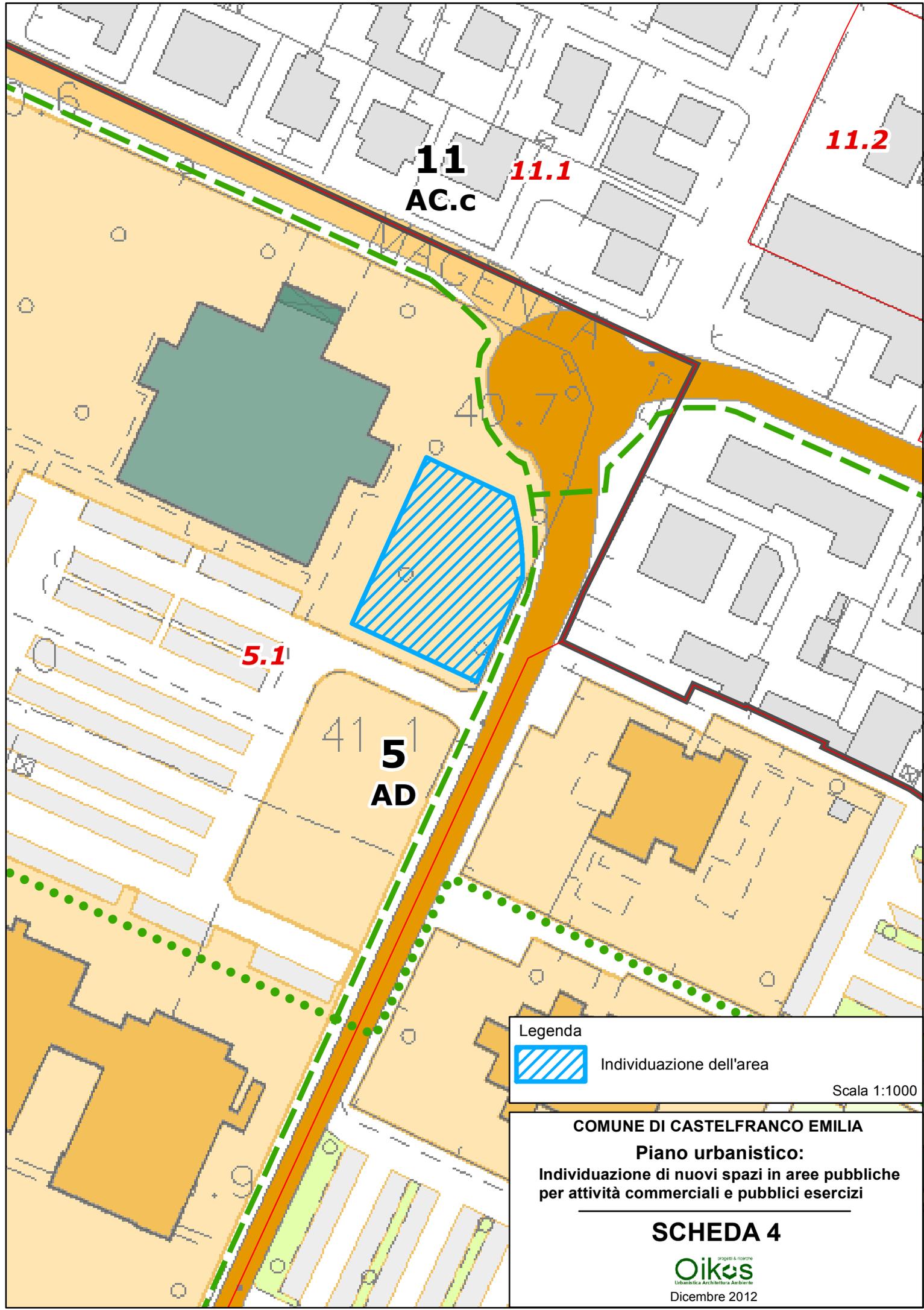
Parametri urbanistici: Capacità edificatoria massima da assegnare: 400 mq. di Snt, da ripartire in due esercizi (un pubblico esercizio e un negozio di vicinato) – SF = 1.150 mq.

Modalità di intervento: Intervento diretto

Distanze: D1 dai confini di proprietà: 5,00 m. - VL = 0,5
D2 dai limiti dell'ambito: 1,50 m. (intervento in deroga rispetto alla norma del RUE, ai sensi dell'art. 6.1.4 c. 3 e c.2 6° alinea) - VL = 0,5
D3 dai confini: 10,00 m. tra pareti finestrate; 6 m. tra pareti non finestrate - VL = 0,5

Altezza massima: 1 piano f.t.

Altre prescrizioni: Non è ammesso il piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.



11
AC.c **11.1**

11.2

5.1

41
5
AD

Legenda

 Individuazione dell'area

Scala 1:1000

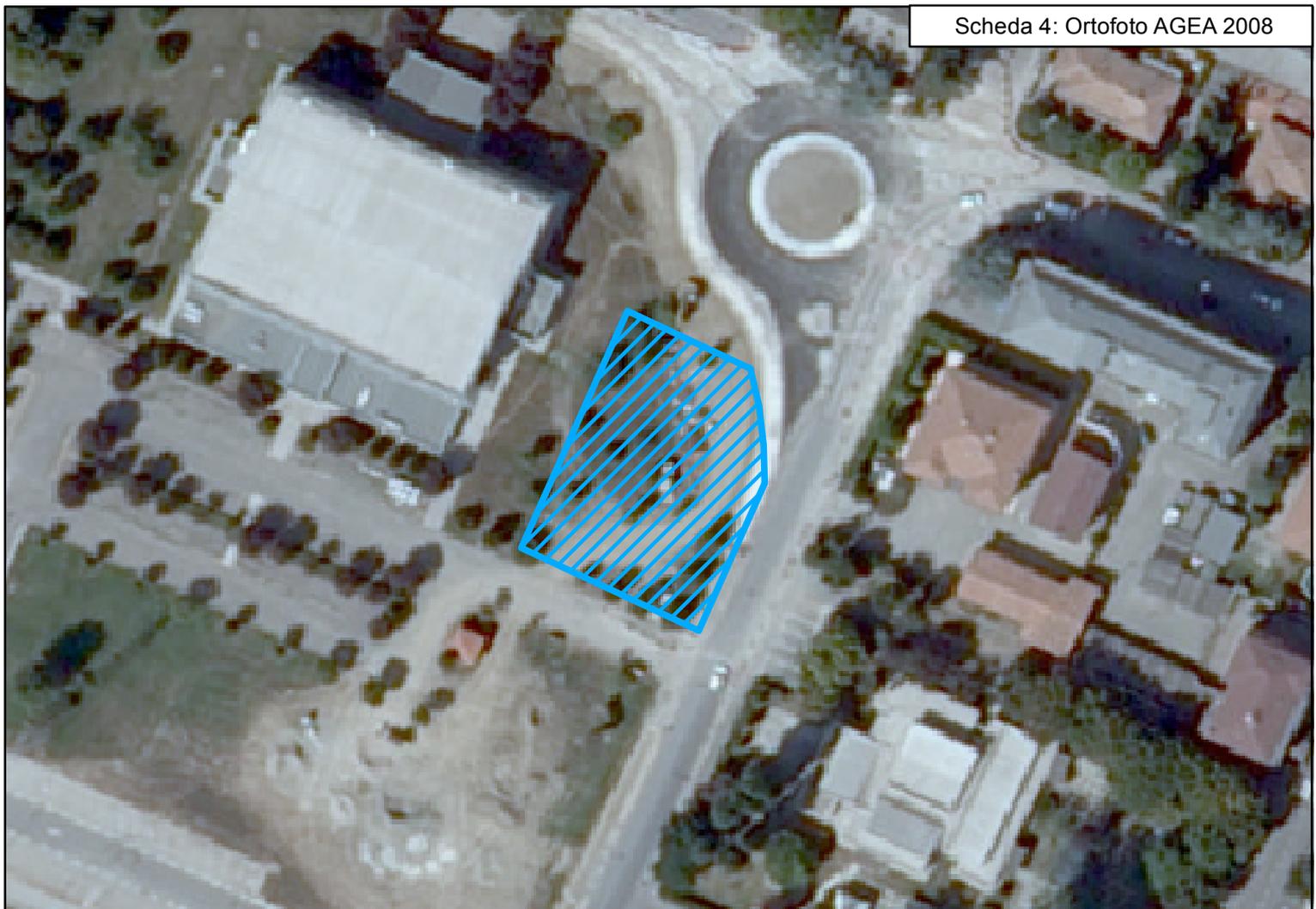
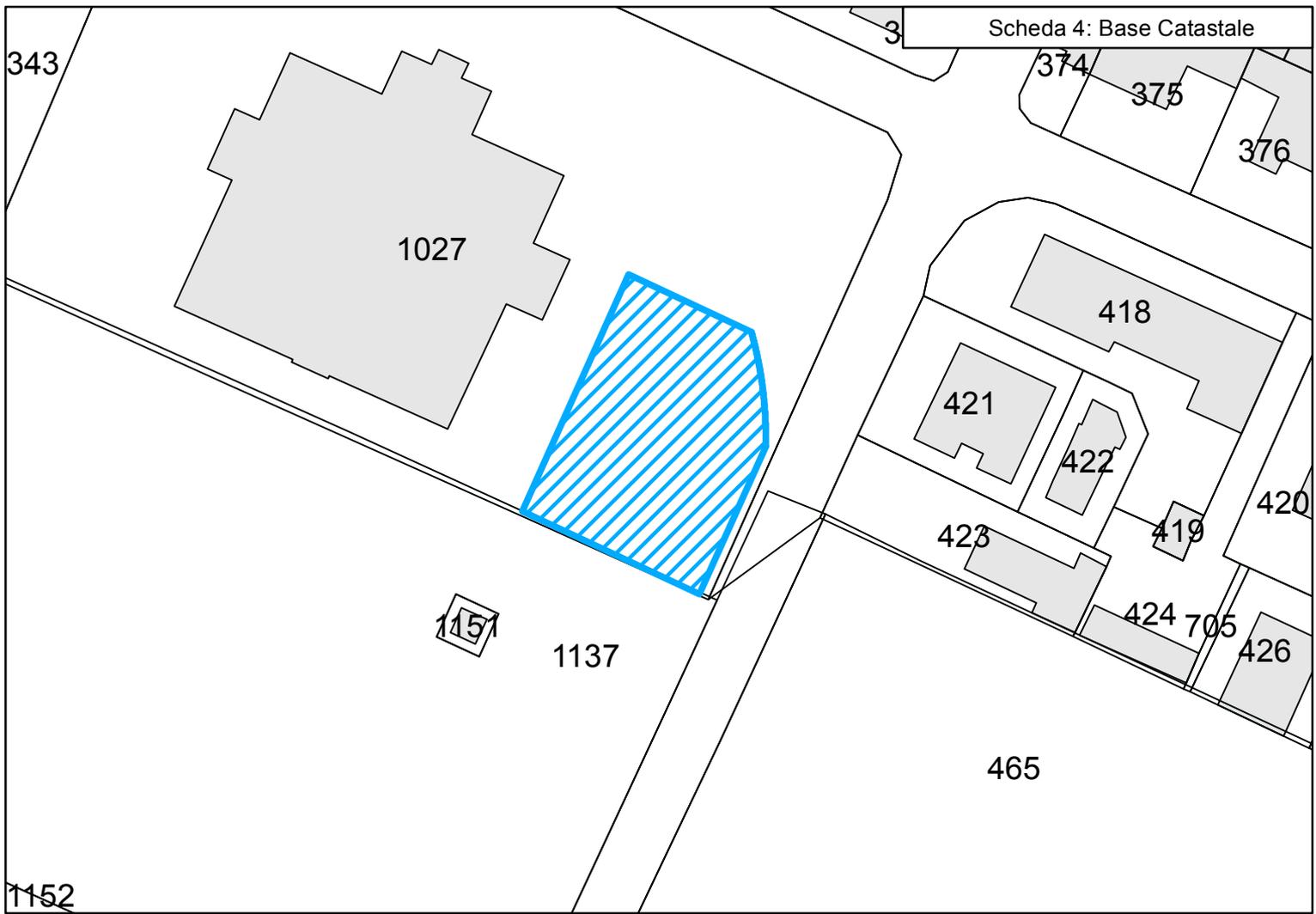
COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Piano urbanistico:
Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi

SCHEDA 4

 progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012



STATO DI PROGETTO – INDIVIDUAZIONE AREE DI NUOVA LOCALIZZAZIONE

SCHEDA n. 5

Attività da insediabile in via Francia (parco Mark Tredwitz) nell'ambito 18 AC.a – sub-ambito 18.1 – COLL 2

Ambito di PSC: sub-ambito 18.1 dell'ambito 18 AC.a – capoluogo – residenziale via Francia, con area classificata come Attrezzatura e spazio collettivo per le attività sportive e il tempo libero COLL 2 (art. 55 delle norme di PSC vigente).

Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC: Ambito centrato su via Francia, localizzato a sud del canale Muzza, e compreso tra via Correggio e via Loda. L'ambito è costituito da tessuti urbani di buona qualità tipologica e insediativa. L'area è classificata dal PSC come COLL 2.

Usi: U7 - pubblici esercizi.
L'uso U7 - pubblici esercizi è già ammesso dalla normativa di RUE.
Si prevede la possibilità di insediamento di un chiosco da destinare a pubblico esercizio (bar – ristorazione), presso un parcheggio pubblico lungo via Francia.

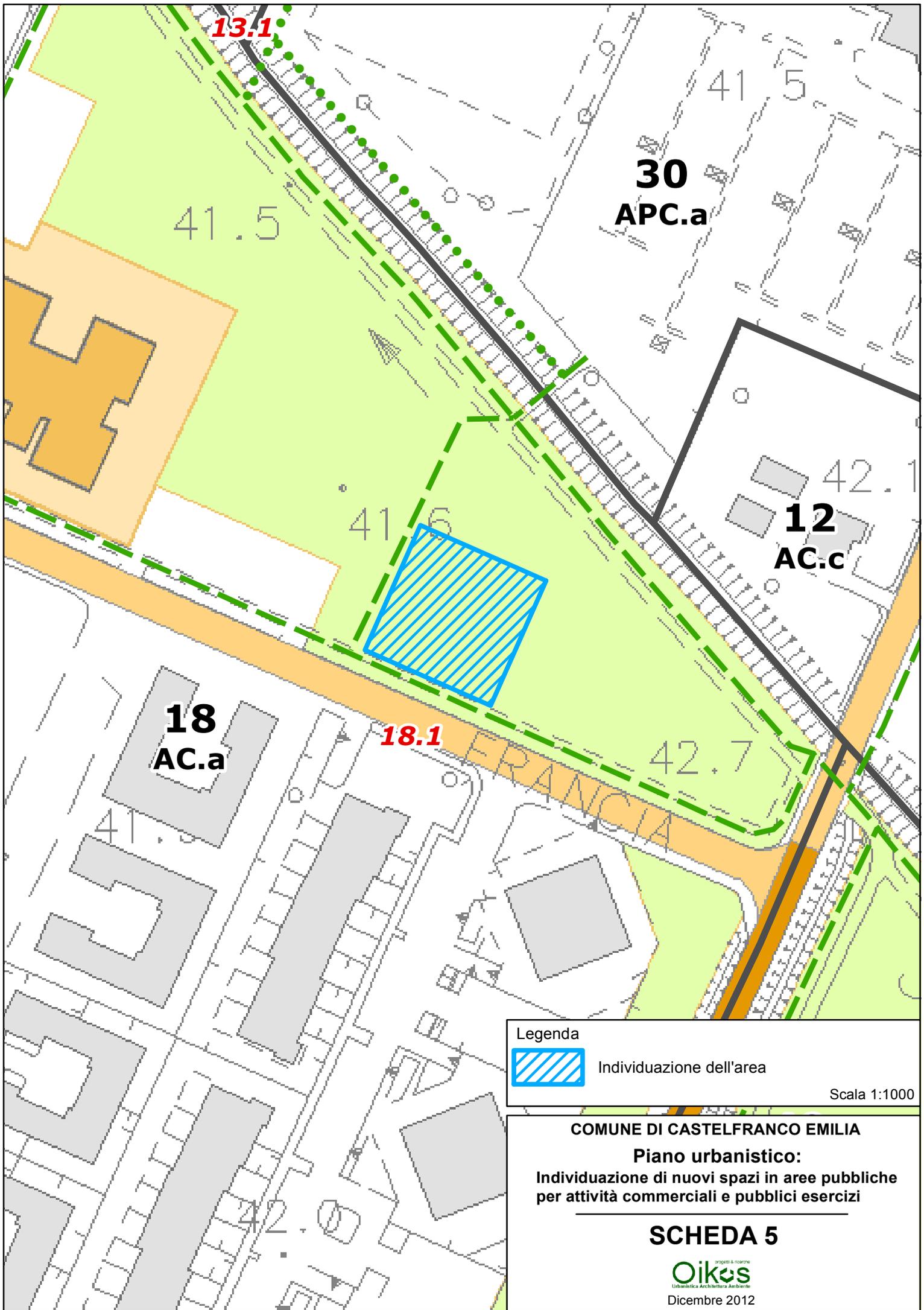
Parametri urbanistici: Capacità edificatoria massima da assegnare: 300 mq. di Snt – SF = 900 mq.

Modalità di intervento: Intervento diretto

Distanze: D1 dai confini di proprietà: 5,00 m. - VL = 0,5
D2 dai limiti dell'ambito: 1,50 m. (intervento in deroga rispetto alla norma del RUE, ai sensi dell'art. 6.1.4 c. 3 e c.2 6° alinea) - VL = 0,5
D3 dai confini: 10,00 m. tra pareti finestrate; 6 m. tra pareti non finestrate - VL = 0,5

Altezza massima: 1 piano f.t.

Altre prescrizioni: Non è ammesso il piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.



13.1

**30
APC.a**

41.5

**12
AC.c**

41.6

**18
AC.a**

18.1

42.7

Legenda



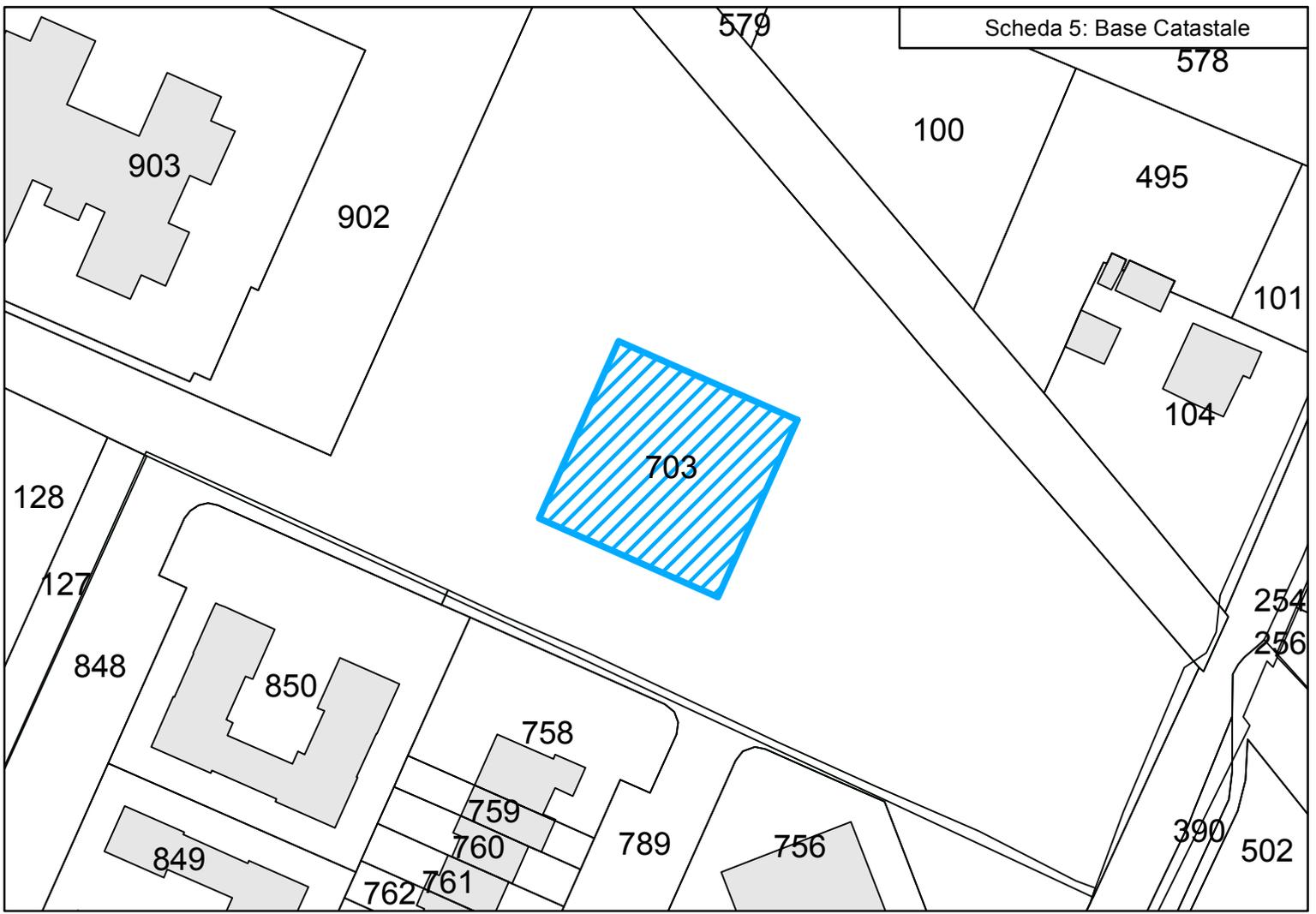
Individuazione dell'area

Scala 1:1000

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
Piano urbanistico:
Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi

SCHEDA 5

Oikes
progetti a ricambio
Urbanistica Architettura Ambiente
Dicembre 2012



STATO DI PROGETTO – INDIVIDUAZIONE AREE DI NUOVA LOCALIZZAZIONE

SCHEDA n. 6

Attività da insediabile a Panzano, in via Nino Bixio, presso il campo sportivo nell'ambito 110 AC.b – sub-ambito 110.1 – COLL 2

Ambito di PSC: sub-ambito 110.1 dell'ambito 110 AC.b – Panzano – residenziale, con area classificata come Attrezzatura e spazio collettivo per le attività sportive e il tempo libero COLL 2 (art. 55 delle norme di PSC vigente).

Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC: Area lungo via Nino Bixio, presso il parcheggio pubblico esistente.

Usi: U7 pubblici esercizi.
L'uso U7 - pubblici esercizi è già ammesso dalla normativa di RUE.
Si prevede la possibilità di insediamento di un chiosco da destinare a pubblico esercizio (bar – ristorazione), presso il campo sportivo di Panzano, in via Nino Bixio.

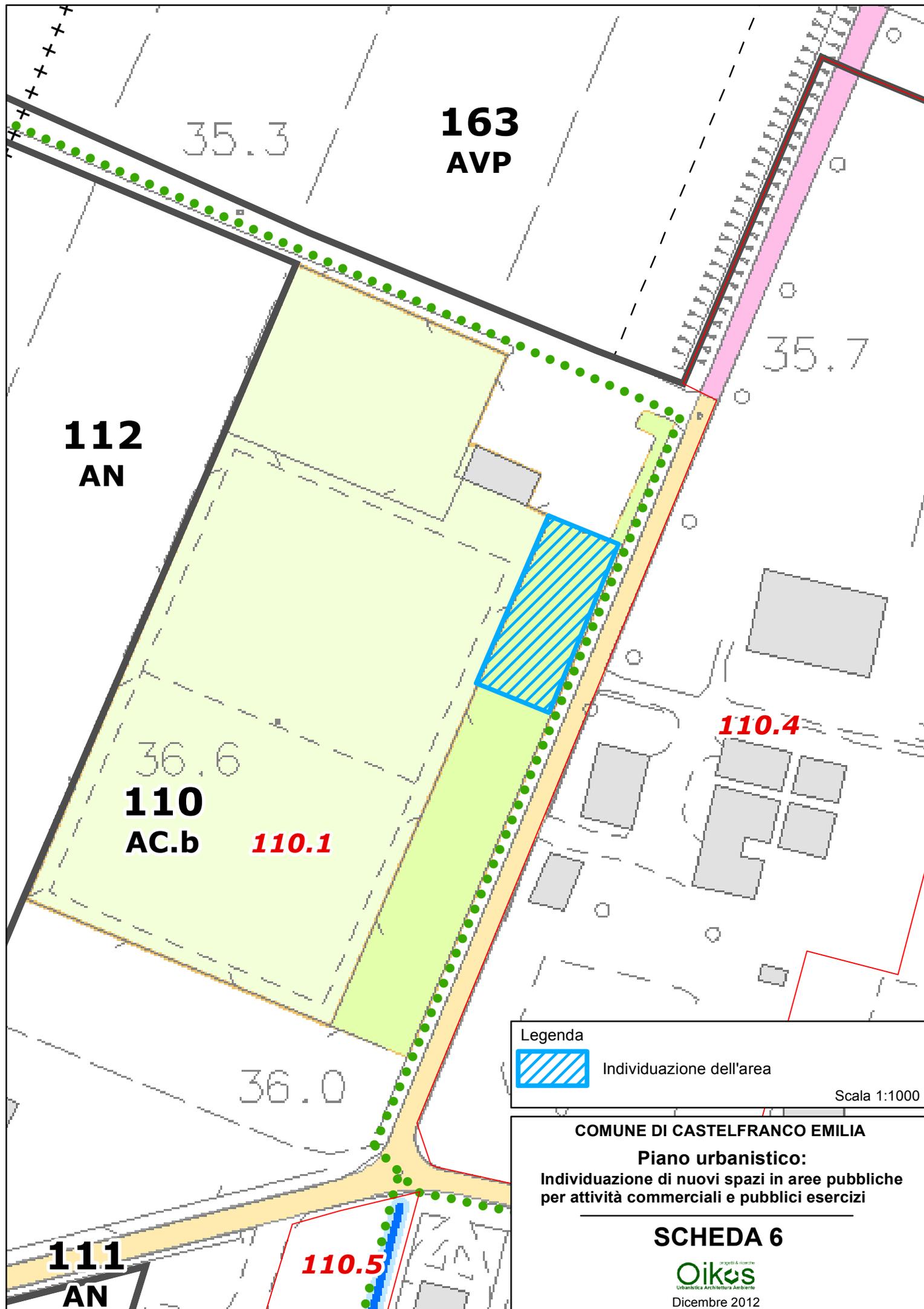
Parametri urbanistici: Capacità edificatoria massima da assegnare: 150 mq. di Snt – SF = 600 mq.

Modalità di intervento: Intervento diretto

Distanze: D1 dai confini di proprietà: 5,00 m. - VL = 0,5
D2 dai limiti dell'ambito: 1,50 m. (intervento in deroga rispetto alla norma del RUE, ai sensi dell'art. 6.1.4 c. 3 e c.2 6° alinea) - VL = 0,5
D3 dai confini: 10,00 m. tra pareti finestrate; 6 m. tra pareti non finestrate - VL = 0,5

Altezza massima: 1 piano f.t.

Altre prescrizioni: Non è ammesso il piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.



**163
AVP**

**112
AN**

**110
AC.b**

110.1

110.4

110.5

**111
AN**

35.3

35.7

36.6

36.0

Legenda



Individuazione dell'area

Scala 1:1000

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

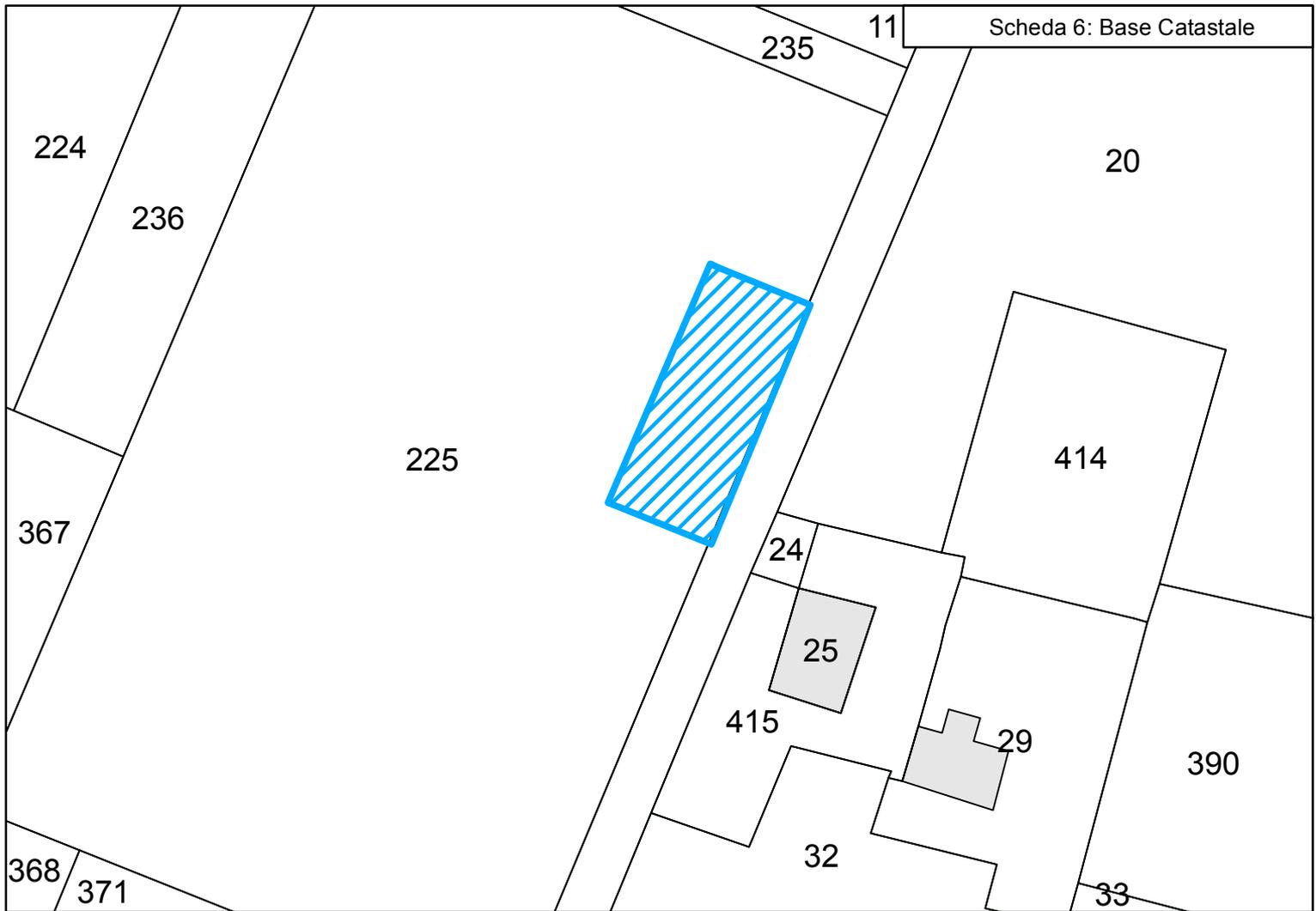
Piano urbanistico:

**Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi**

SCHEDA 6

Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012

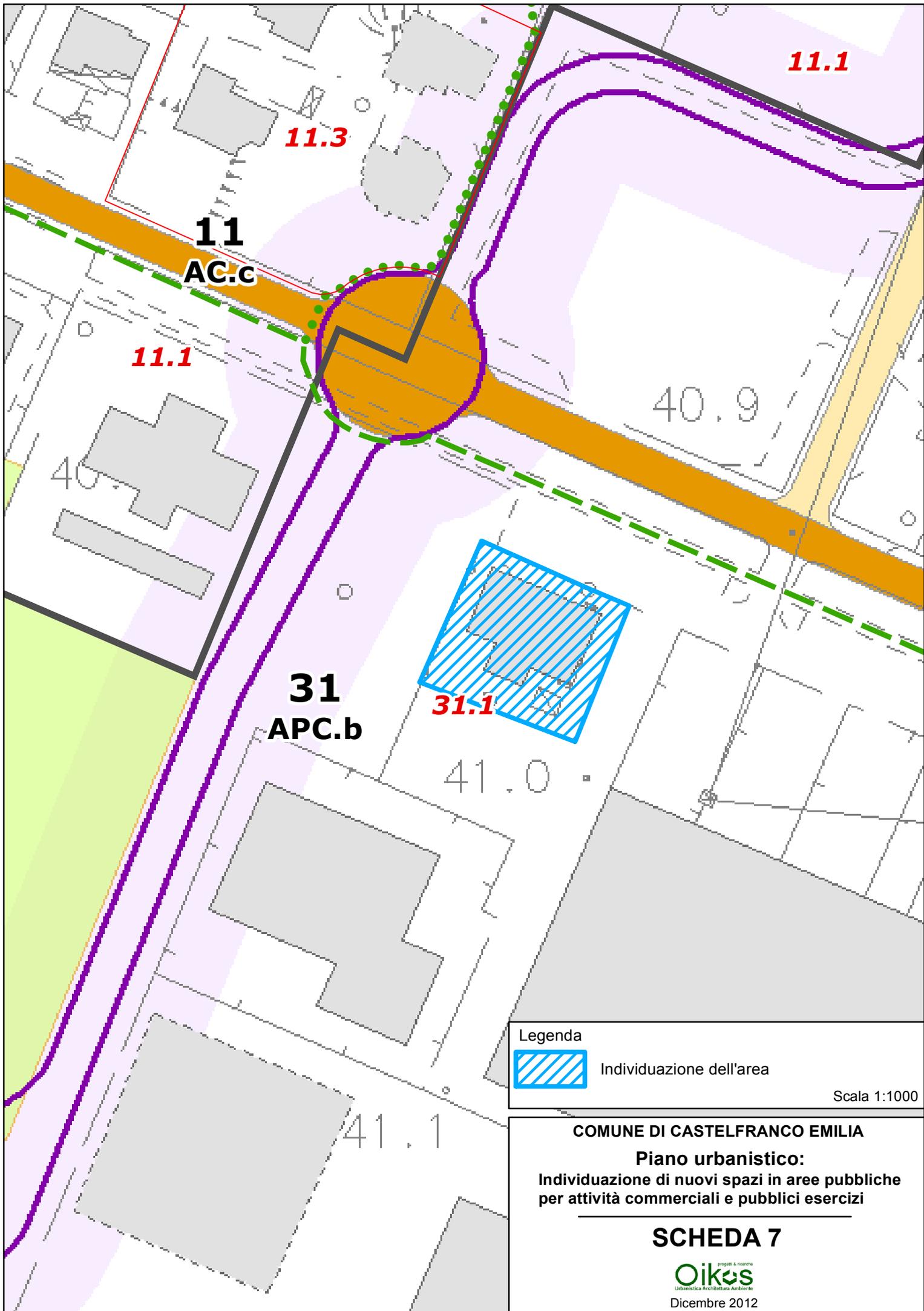


STATO DI PROGETTO – AREE INSEDIATE DA CONFERMARE

SCHEDA n. 7

Attività insediata nel quartiere artigianale Venturina, in via del Maniscalco angolo via dei Cordai, nell'ambito 31 APC.b – sub-ambito 31.1 – COLL 2

- Ambito di PSC:* sub-ambito 31.1 dell'ambito 31 APC.b Capoluogo – produttivo “Venturina”, con area classificata come Attrezzatura e spazio collettivo per le attività sportive e il tempo libero COLL 2 (art. 55 delle norme di PSC vigente).
- Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC:* Il sub-ambito 31.1 è costituito dalle aree attualmente occupate dalle attività produttive consolidate. Per questo ambito valgono le previsioni contenute nei piani per gli insediamenti Produttivi (PIP), anche se scaduti, riguardo alle potenzialità edificatorie non ancora espresse (ultrattività dei piani).
- Usi:* U7 pubblici esercizi
Gli usi di pubblici esercizi e di commercio di vicinato sono già ammessi dalla normativa di RUE.
- Situazione:* Nell'area è insediato un pubblico esercizio (bar-ristorante), autorizzato in diritto di superficie su suolo pubblico, con una Snt massima ammessa di 286 mq., ed una Snt esistente di 252 mq. circa.
- Parametri urbanistici:* Il piano prevede la conferma dell'uso U7 in essere e della capacità edificatoria assegnata.
- Modalità di intervento:* Intervento diretto
- Altezza massima:* 1 piano f.t.
- Altre prescrizioni:* Non è ammessa la realizzazione di un piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.



Legenda



Individuazione dell'area

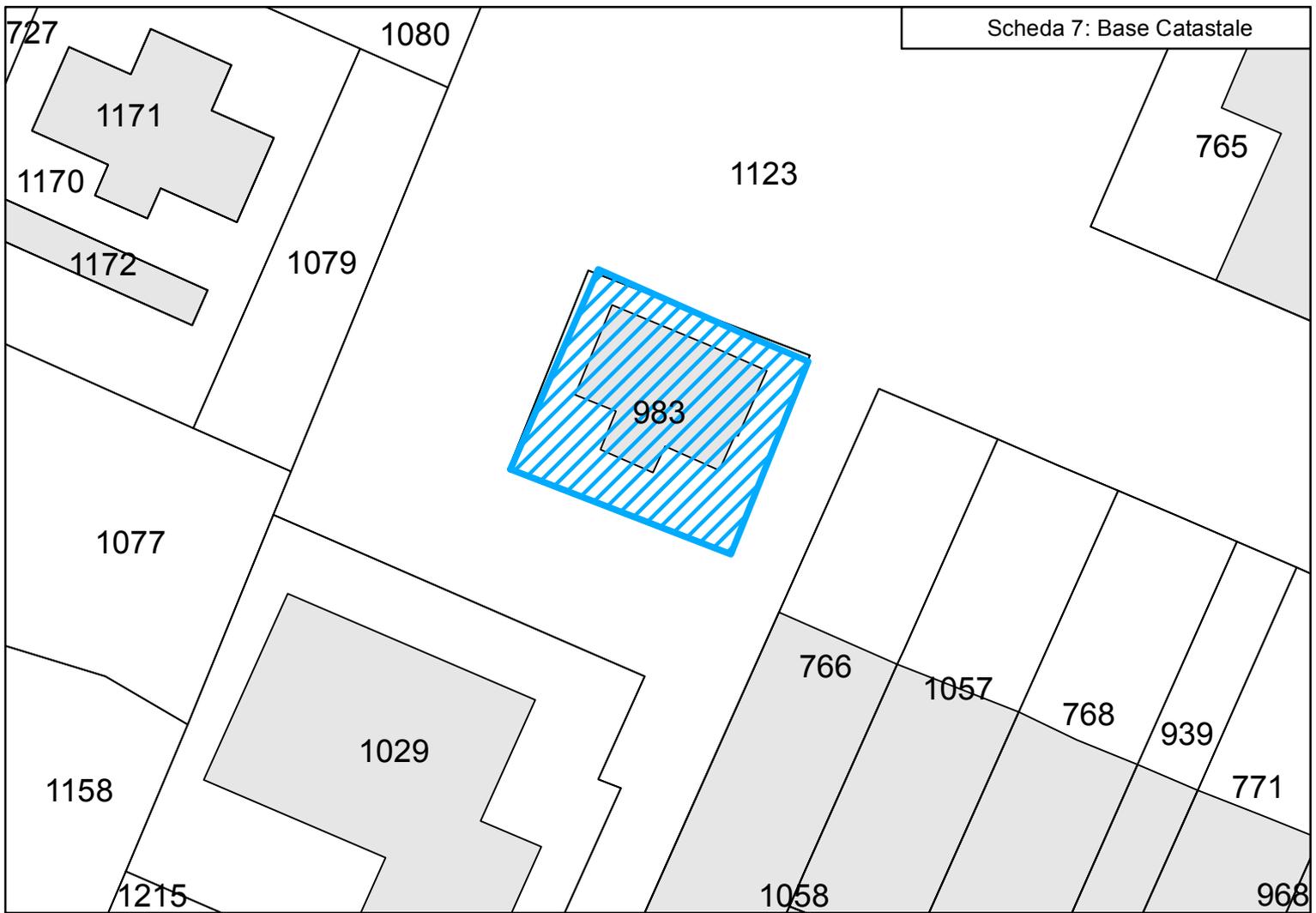
Scala 1:1000

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
Piano urbanistico:
Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
per attività commerciali e pubblici esercizi

SCHEDA 7

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012

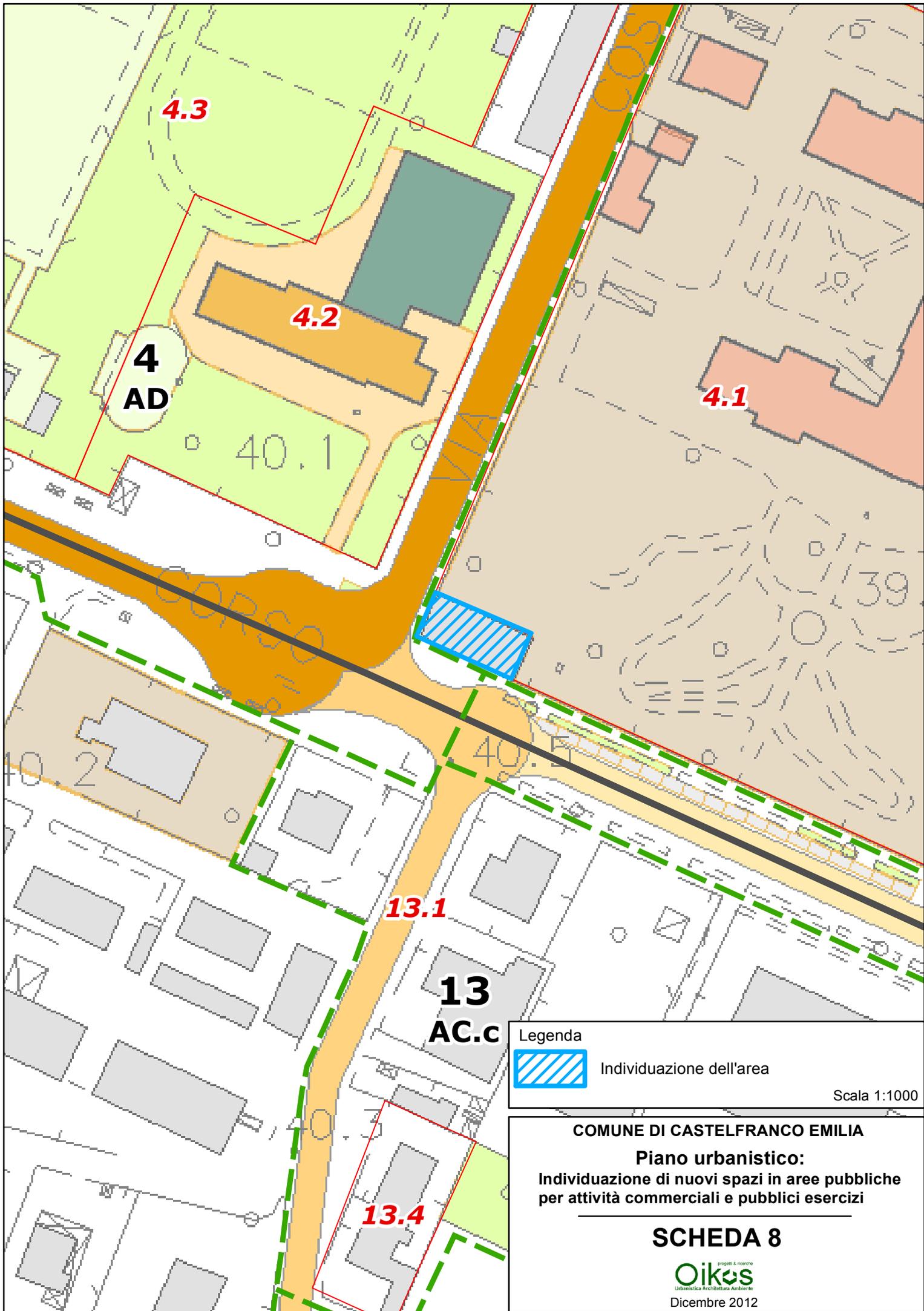


STATO DI PROGETTO – AREE INSEDIATE DA CONFERMARE

SCHEDA n. 8

Attività insediata in piazza Gramsci, angolo via Andrea Costa - ambito 4 AD – sub-ambito 4.1 – COLL 1

- Ambito di PSC:* COLL 4 (parcheggio pubblico) – adiacenze sub-ambito 4.1 dell'ambito 4AD – Attrezzatura e spazi collettivi per strutture sanitarie e socio-assistenziali COLL 1 (art. 53 delle norme di PSC vigente).
- Caratteristiche dell'ambito e prescrizioni del PSC:* Il sub-ambito 4.1 è costituito dalle aree di pertinenza dell'Ospedale, della RSA e della Struttura Protetta per anziani.
- Usi:* U7 pubblici esercizi
Gli usi di pubblici esercizi e di commercio di vicinato sono già ammessi dalla normativa di RUE.
- Situazione:* Nell'area è insediato un pubblico esercizio (bar-ristorante), concesso in uso su suolo pubblico, con una Sf di 230 mq., in base a concessione di occupazione di area pubblica con atto stipulato in data 22.06.1993, di durata trentennale
- Parametri urbanistici:* Il piano prevede la conferma dell'uso U7 in essere e della capacità edificatoria corrispondente a quella esistente.
- Modalità di intervento:* Intervento diretto
- Distanze:*
D1 dai confini di proprietà: 5,00 m. - VL = 0,5
D2 dai limiti dell'ambito: 1,50 m. (intervento in deroga rispetto alla norma del RUE, ai sensi dell'art. 6.1.4 c. 3 e c.2 6° alinea) - VL = 0,5
D3 dai confini: 10,00 m. tra pareti finestrate; 6 m. tra pareti non finestrate - VL = 0,5
- Altezza massima:* 1 piano f.t.
- Altre prescrizioni:* Non è ammessa la realizzazione di un piano interrato; è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici, laddove previsto dalla normativa vigente in materia.



4.3

4.2

4.1

4
AD

40.1

39

CORSO S. PIETRO

13
AC.c

13.1

40.5

40.2

13.4

Legenda



Individuazione dell'area

Scala 1:1000

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
Piano urbanistico:
 Individuazione di nuovi spazi in aree pubbliche
 per attività commerciali e pubblici esercizi

SCHEDA 8



Dicembre 2012

