



REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

SECONDA VARIANTE AL
PIANO
OPERATIVO
COMUNALE

POCC

APPROVAZIONE PRIMO STRALCIO

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
Geom. Gianluigi Masetti

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

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

**SECONDA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
APPROVAZIONE PRIMO STRALCIO**

A - RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

Il Comune di Castelfranco Emilia ha adottato il POC con del. C.C. n.94 del 12.05.2011. A seguito della pubblicazione sono pervenute 37 osservazioni, a cui si aggiungono i pareri di ASL, ARPA ed HERA, le riserve presentate dalla Provincia di Modena, oltre alle osservazioni d'Ufficio.

In sede di adozione la Normativa del POC prevede all'art.10 ("Impegni convenzionali con i soggetti attuatori") che per perfezionare l'attribuzione dei diritti edificatori gli atti d'obbligo sottoscritti dai soggetti attuatori si traducano in una convenzione che recepirà i contenuti del POC approvato.

A questo fine sono stati esaminati con particolare attenzione numerosi aspetti tecnici, procedurali ed economici relativi agli interventi inseriti nel POC adottato (oggetto di atti d'obbligo preliminari sottoscritti), attraverso un accurato lavoro svolto dagli Uffici comunali competenti¹ e dai progettisti incaricati.

E' stata anche richiesta una consulenza all'Agenzia delle Entrate per acquisire pareri tecnici in ordine alla congruità dei parametri economici applicati per il calcolo del contributo di sostenibilità richiesto agli interventi, e per la determinazione del valore dei diritti edificatori da assegnare a titolo compensativo negli interventi che prevedono l'acquisizione di aree per dotazioni territoriali.

La materia, di notevole complessità anche per la novità costituita dalla messa a punto del nuovo strumento urbanistico, ha richiesto nel tempo trascorso dall'adozione ulteriori approfondimenti per effetto di almeno due ordini di problemi e opportunità:

- l'occasione costituita dalle modifiche e integrazioni introdotte dalla L.R.6/2009 al testo della L.R.20/2000, che riguardano in modo significativo il POC;
- i problemi legati alla fattibilità degli interventi e alla concreta conferma della volontà della loro attuazione da parte degli operatori interessati, che hanno risentito in misura diversa ma comunque significativa della crisi economica generale e più in specifico della situazione critica, attuale e di prospettiva, in cui versa il settore edilizio e in particolare il comparto dell'edilizia residenziale.

¹ Settore Pianificazione Economico Territoriale; Settore Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici e Patrimonio; Settore Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici; Polizia Municipale

Il complesso iter di riesame dei contenuti tecnici ed economici del POC adottato ha comportato l'allungamento dei tempi di approvazione, che hanno inevitabilmente riguardato sia interventi complessi, per i quali sono state necessarie attività istruttorie particolarmente accurate, sia provvedimenti di ridotta entità, per i quali non si ponevano problemi interpretativi né verifiche di fattibilità.

Si tratta in particolare, per questi ultimi, di:

- previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in territorio rurale (art.5.5.5. del RUE, che definisce i parametri urbanistico-edilizi degli interventi);
- interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il culto e attrezzature complementari;
- rettifiche introdotte dal POC alle perimetrazioni degli ambiti del PSC, ai sensi dell'art.30 c.2 lett.a della L.R. 20/2000;
- interventi di delocalizzazione ai sensi della L.R.39/98 (all. E al RUE): modifiche di aree di localizzazione di fabbricati impattati;
- rettifiche di perimetrazioni di ambiti inseriti nel POC vigente;
- interventi-stralcio sulla viabilità;
- stralci di interventi inseriti nel POC adottato, di cui si è riscontrato la non necessità normativa.

Una volta completato l'iter per l'acquisizione del parere della Provincia (a seguito della trasmissione completa delle osservazioni per l'intero POC), si è reso possibile pervenire all'approvazione di un primo stralcio di interventi per quali le piccole modifiche introdotte con l'approvazione non comportano assegnazione di ulteriori diritti edificatori, e la cui attuazione non comporta la successiva approvazione di piani attuativi.

Si è ritenuto quindi doveroso portare ad approvazione questo primo stralcio di interventi – che da tempo attendono la necessaria approvazione per dar corso ad interventi spesso urgenti – anticipando, anche se in misura ridotta, i tempi di approvazione della parte restante del POC, che richiede un'ultima fase di messa a punto anche attraverso l'acquisizione del definitivo consenso ed impegno da parte degli operatori e dei soggetti interessati.

Nelle pagine seguenti sono riportati i contenuti specifici degli interventi che rientrano in questo primo stralcio, suddivisi per tipologie, con i riferimenti alla tavola di sintesi della variante (Tav. C).

CONTENUTI DELLA VARIANTE - PRIMO STRALCIO

Premessa

Le modifiche introdotte con l'approvazione della presente Variante – Primo stralcio non comportano l'assegnazione di ulteriori diritti edificatori rispetto a quanto già riconosciuto dal PSC-RUE vigenti, anche nei casi in cui siano definite modifiche alle perimetrazioni di ambiti e sub-ambiti del PSC.

A) Previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in aree del territorio rurale (art. 5.5.5 del RUE)

L'art.5.5.5 del RUE disciplina le "Aree per attrezzature sportive o ricreative private in territorio rurale (COLL-3). Si tratta di aree non ricomprese negli ambiti di tipo AD e AND, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC. In tali aree sono ammessi, oltre agli usi urbani esistenti, gli usi

U.2: attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (in aree appositamente individuate dal POC)

U.7: pubblici esercizi

U.23: verde pubblico

U.29: attività culturali

U.33: attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (in aree appositamente individuate dal POC)

U.34: Attrezzature ed impianti sportivi privati.

I parametri urbanistico-edilzi sono definiti dal RUE ($U_f = 0,05 \text{ mq./mq.}$; n.ro max piani f.t. = 2).

A.1 Richiesta n. 92 (Goldoni Zelocchi): Riuso edifici esistenti in AAP per attività alberghiera e altre attività connesse

A.2 Richiesta n. 156 (Tagliati Giorgio): Ippoterapia e altre attività sportive, ricreative e riabilitative

A.3 Richiesta n. 157 (Malferrari): Attività di formazione.

B) 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:

B.1 Richiesta n. 155 (Singh Kulwinder) – Riuso di immobile produttivo sito in

via Pitagora 16

C) Rettifiche 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.

C.1 Richieste n. 50 e 139 (Cuoghi Paola): Capoluogo - Modifica da AC.c8 ad AD. 40 (ampliamento per la realizzazione di un accesso da via Commenda)

C.2 Richiesta n. 70 (Fondazione Casarini Camangi): Manzolino - AD 87: estensione del PUA all'intero ambito di PSC per sistemazione ambito RSA, conseguente all'inserimento nel POC vigente del sub-ambito 81.5 fg.72 mapp.89 (parte) di ST = 15.720 mq.

C.3 Richiesta n. 101 bis (Santi – Santi – Covoni): Gaggio - AC.c 94 – AN. 93: rettifica perimetri per migliore sviluppo viabilità e parcheggi.

C.4 Richiesta n. 154 (Imm.re Tiziano 3): Capoluogo - via Larga AC.d9: modifica perimetro per migliore assetto urbanistico dell'area; onere a carico del soggetto attuatore di realizzare un tratto di rete fognaria lungo via Larga, separato in acque bianche e nere, che colleghi l'area con la rete comunale di via Canale, con obbligo di collettare tutti gli scarichi esistenti lungo il tratto di via Larga.

C.5 Richiesta n. 164 (Simoni): Capoluogo - rettifica perimetro ambito 17 AC.a al confine con il limitrofo ambito 51 AN, per una migliore organizzazione dell'assetto urbanistico dell'area, in particolare con riferimento ai tessuti urbanizzati dell'ambito 17 AC.a.

D) Interventi di delocalizzazione ai sensi L.R.38/98 (allegato E al RUE): modifiche aree di rilocalizzazione di fabbricati impattati

D.1 Richiesta n. 61 (Fondazione Coniugi Cavazza): scheda 24 all.E del RUE - modifica area di delocalizzazione (fg.21, mapp. 38,39)

D.2 Richiesta n. 146 (Famigli-Bergamini): scheda 22 all.E del RUE - via Isonzo – via Quaresima (spostamento localizzazione diritti edificatori derivanti da edifici impattati)

E) Rettifiche di schede del POC vigente – Fase A

E.1 Richiesta n. 165 (Bernardi): Manzolino - rettifica perimetro ambito 81.4 AC.b, già inserito nel POC vigente, per una migliore organizzazione dell'assetto insediativo in prossimità di vincolo cimiteriale.

F) Interventi sulla viabilità

F.1 Richiesta n. 132 (Magni Riccardo CMC srl): Cavazzona Ambito 102 APC.b - adeguamento di un tratto stradale di via Punta e conseguente non attuazione della previsione di un nuovo tratto di viabilità di progetto dalla rotatoria via Punta-via Farini al quartiere produttivo ad est.

G) Stralci in sede di approvazione

G.1 Richiesta n. 162 – Pellicciari – Piumazzo AS 60 miglioramento della qualità insediativa con possibilità di intervento edilizio (stralcio in accoglimento di osservazione del privato).

G.2 Richiesta n. 166 – Beder Giafar Mohamed – Capoluogo - Modifica al POC Fase A (scheda AC.c 8.2) non necessaria, in quanto il richiesto riconoscimento della SC aggiuntiva ricavabile dal recupero e riuso degli edifici vincolati presenti è già ammesso dal POC vigente (stralcio in accoglimento di osservazione d'Ufficio).