

DOCUMENTO PRELIMINARE

**OBIETTIVI E CONTENUTI
DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.
DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

INDICE

PREMESSA	1
1 FONTI NORMATIVE	1
2 CONTENUTI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.	4
2.1 Recepimento previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale contenute nel P.O.I.C.	5
2.2 Recepimento dell'art. 13 della L.R. n° 15/2013 'Semplificazione della Disciplina Edilizia': limitazioni agli interventi di ristrutturazione edilizia	33
2.3 Revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema Insediativo Storico – Titolo V delle Norme di P.S.C.	40
2.4 Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale finalizzato alla qualificazione energetica e/o al miglioramento sismico	60
2.5 Recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud"	64
2.6 Accoglimento richiesta di modifica della scheda normativa del sub-ambito AS n° 1.2	66

2.7	Adeguamento delle fasce di rispetto stradali	70
2.8	Eliminazione vincolo di tutela 'filare alberato'	71
2.9	Rettifica di errori materiali	73
3	ELABORATI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.	74

PREMESSA

Il Comune di Castelfranco Emilia risulta oggi dotato del Piano Strutturale Comunale – P.S.C., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76 dell'08.04.2009, e del Piano Operativo Comunale – P.O.C., approvato in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 34 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15.10.2010.

Successivamente sono state elaborate tre Varianti al P.O.C.: la prima approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 06.04.2011, la seconda adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 94 del 12.05.2011 attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 20/2000 (un primo stralcio approvato con Deliberazione di C.C. n° 35 del 14.03.2013), la terza approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30.10.2012.

1 FONTI NORMATIVE

La disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio è regolamentata, a livello regionale, dalla Legge Regionale n° 20/2000 e s.m.i., che detta norme in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, definendo le procedure amministrative necessarie per l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici.

Nello specifico l'art. 28 definisce i contenuti e le competenze del Piano Strutturale Comunale, mentre l'art. 32 ne regola le procedure di approvazione.

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

L.R. n° 20/2000

...Omissis...

Art. 34 - Procedimento di approvazione del PSC

1. *Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e delle sue varianti.*
2. *La Giunta comunale elabora un documento preliminare del piano. Per l'esame congiunto del documento preliminare il Sindaco convoca una conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 14, alla quale partecipano:*
 - a) *la Provincia;*

- b) i Comuni contermini ovvero quelli individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'art. 13;
- c) la Comunità montana e gli enti di gestione delle aree naturali protette territorialmente interessati.
- 2 bis. Qualora il contenuto del documento preliminare implichi scelte strategiche di interesse regionale, il Comune promuove la conclusione di un accordo territoriale, ai sensi dell'articolo 13, comma 3-ter, e provvede all'attuazione di quanto stabilito dall'accordo stesso.
3. Alla conclusione della conferenza di pianificazione la Provincia ed il Comune possono stipulare un accordo di pianificazione ai sensi del comma 7 dell'art. 14. L'accordo attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso. La stipula dell'accordo di pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini di cui ai commi 7 e 10 e la semplificazione procedurale di cui al comma 9.
4. A seguito della conclusione della fase di concertazione, il Consiglio comunale adotta il piano. Copia del piano è trasmessa alla Giunta provinciale e agli enti di cui al comma 2.
5. Il piano adottato è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
6. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 possono formulare osservazioni e proposte i seguenti soggetti:
- a) gli enti e organismi pubblici;
- b) le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;
- c) i singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti.
7. Entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento del piano, la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3. Le riserve non formulate nella presente fase non possono essere sollevate in sede di espressione dell'intesa di cui al comma 10.
8. Il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
9. Qualora sia intervenuto l'accordo di pianificazione, siano state accolte integralmente le eventuali riserve provinciali di cui al comma 7 e non siano introdotte modifiche sostanziali al piano in accoglimento delle osservazioni presentate, il Consiglio comunale decide sulle

osservazioni e approva il piano, dichiarandone la conformità agli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

- 10. Fuori dal caso di cui al comma 9, l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato. La Giunta provinciale esprime l'intesa entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente tale termine l'intesa si intende espressa nel senso dell'accertata conformità del PSC agli strumenti di pianificazione provinciali e regionali. L'intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve di cui al comma 7, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, nonché alle determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3, ove stipulato.*
- 11. In assenza dell'intesa della Provincia per talune previsioni del PSC, il Consiglio comunale può approvare il piano per tutte le altre parti sulle quali abbia acquisito l'intesa stessa.*
- 12. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.*
- 13. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 12.*

2 CONTENUTI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 90 del 29/06/2013 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2013 contenente gli obiettivi strategici di competenza del Settore Pianificazione economico-territoriale, fra i quali compare il procedimento di formazione, adozione ed approvazione della prima Variante al PSC, al fine di recepire le previsioni sovraordinate in materia di commercio, la revisione della classificazione degli edifici tutelati, l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale ed i contenuti dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud".

La Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia', all'art'13 'Interventi soggetti a SCIA', ha introdotto disposizioni innovative inerenti alle modalità esecutive degli interventi di ristrutturazione edilizia, rispetto alle quali gli strumenti urbanistici possono introdurre specifiche limitazioni e che si intendono recepire con la presente Variante.

Nel dettaglio, la prima Variante al P.S.C. risulta articolata nei seguenti temi:

1. recepimento previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale contenute nel P.O.I.C.;
2. recepimento dell'art. 13 della L.R. n° 15/2013 'Semplificazione della Disciplina Edilizia': limitazioni agli interventi di ristrutturazione edilizia;
3. revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema Insediativo Storico – Titolo V delle Norme di P.S.C.;
4. incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale finalizzato alla qualificazione energetica e/o al miglioramento sismico;
5. recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud";
6. accoglimento richiesta di modifica della scheda normativa del sub-ambito AS n° 1.2;
7. adeguamento delle fasce di rispetto stradali;
8. eliminazione vincolo di tutela 'filare alberato';
9. rettifica di errori materiali.

Di seguito si procede ad un'illustrazione di tali temi, corredata dagli elaborati grafici che costituiscono parte integrante della prima Variante al P.S.C..

2.1 Recepimento previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale contenute nel P.O.I.C.

Con Deliberazione n. 324 del 14/12/2011 la Provincia di Modena ha approvato il Piano Operativo per gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 2 delle norme, che definisce gli Ambiti Territoriali Sovracomunali di riferimento per la pianificazione e programmazione degli insediamenti commerciali, il Comune di Castelfranco Emilia ricade nell'Ambito Comuni del Sorbara.

Il POIC individua i poli funzionali ad elevata caratterizzazione commerciale. Inoltre, fornisce indicazioni per la localizzazione ed il dimensionamento delle aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale con riferimento agli esiti della VAS/Valsat.

Ai sensi dell'art. 28, comma 4, della L.R. n. 20/2000 la pianificazione comunale recepisce tali previsioni nel Piano Strutturale Comunale e ne specifica condizioni di attuazione attraverso i propri strumenti attuativi - POC, RUE - in conformità alle condizioni definite nel POIC; l'attuazione degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale è subordinata a Piano Urbanistico Attuativo.

Le previsioni relative al Comune di Castelfranco Emilia individuate nell'Allegato 3.2 al POIC "Condizioni e limiti di attuazione delle previsioni", che si intendono recepire con la presente Variante al PSC, sono le seguenti:

- n.12 - Area via Circondaria Sud - via Loda;
- n.13 - Area Tangenziale;
- n.14 - Area via Archimede;
- n.15 - Area via Emilia Ovest - via S. Anna.

n.12 - Area via Circondaria Sud - via Loda

Estratto della scheda di P.O.I.C.

Classificazione commerciale: centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura alimentare;

Dati urbanistici: il PSC classifica l'area come *Ambito consolidato per attività produttive* - APC.a n. 30 - PUA in corso di approvazione depositato in data 04.08.2010;
ST = 34.425 mq;

Superficie di vendita autorizzata esistente: SV = 3.684 mq complessivi, di cui 2.857 per grande struttura alimentare (1.941 mq alimentari e 916 non alimentari);

Limiti di attuazione: SV max = 4.500 mq per una grande struttura alimentare e non alimentare;

SV max = 7.000 mq soglia globale di sostenibilità;

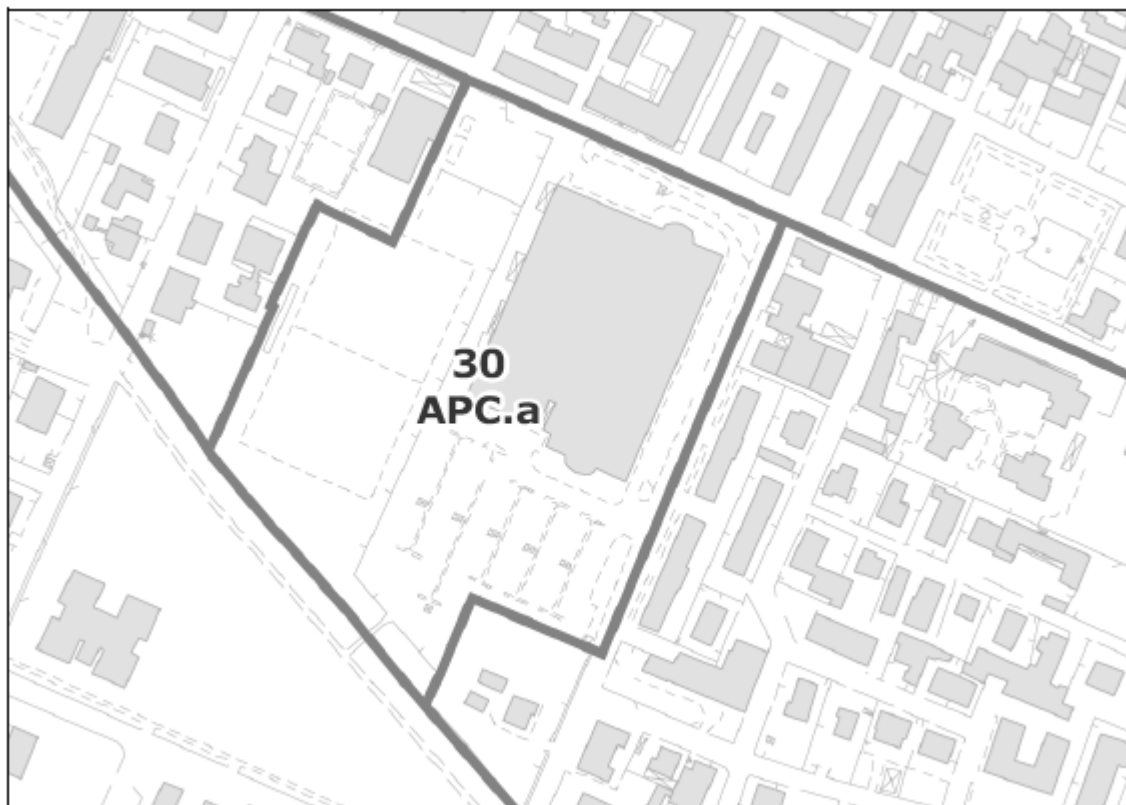
Condizioni di accessibilità: devono essere verificate le condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità, con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali;

Mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

Di seguito si riporta la Scheda d'ambito aggiornata, in forma di revisione, rispetto all'introduzione delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale, con la precisazione che le modifiche introdotte dal POIC non incidono sui limiti di attuazione già definiti dal PSC vigente, ma unicamente su alcune specifiche legate alle condizioni di sostenibilità.

Ambito n. 30 APC.a – Capoluogo – centro commerciale “le Magnolie”

Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema commerciale esistente.

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è caratterizzato per la presenza del centro commerciale delle “Magnolie”.

L’ambito è caratterizzato per la presenza della struttura di vendita di rilievo sovracomunale le “Magnolie”, centro commerciale di attrazione di livello inferiore nel quale è presente una grande struttura alimentare.

La sua collocazione a ridosso del centro storico e in stretto rapporto con gli ambiti residenziali a sud rende la posizione del centro commerciale strategica per quello che riguarda da una parte la valorizzazione del centro storico e dall’altra per le intense relazioni di attraversamento con gli ambiti residenziali a sud, oltre la Muzza.

Il Piano Provinciale per il Commercio prevede un ampliamento della superficie commerciale di vendita fino a 7.000 mq di superficie.

Il Piano Provinciale per il Commercio fissa la soglia globale di sostenibilità per l’ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura alimentare e non alimentare.

Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
30	APC.a	34.425	0	RUE/ PUA

Dotazioni presenti nell'Ambito*	mq	mq/mq SU
Verde pubblico		
Altre attrezzature o spazi collettivi		
Parcheggi pubblici	7.713	1,06
Totale dotazioni	7.713	1,06

* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

Criticità ed Emergenze**Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal potenziale valore ecologico ambientale del canale Muzza.

Sistema delle dotazioniInfrastrutture

Le fognature sono strutturate a reti miste.

Mobilità

Il sistema dell'accessibilità al centro commerciale si basa su via Circondaria sud e su via Loda con le criticità dell'incrocio e con le potenzialità che la posizione strategica in prossimità del centro storico genera rispetto all'accessibilità ciclopedonale.

Obiettivi dell'ambito

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'ampliamento del centro commerciale deve essere accompagnato da:

- un progetto di riqualificazione e potenziamento del corridoio ecologico del canale Muzza unitamente alla realizzazione di un parco urbano per il collegamento del Centro Storico con il Sistema dei Parchi a Sud;
- un progetto di intervento volto a promuovere ed incentivare il sistema della raccolta differenziata.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti tra gli ambiti residenziali a sud e il Centro Storico;
- la realizzazione di parcheggi in prossimità della Circondaria Sud a servizio anche del Centro Storico;
- il completamento del tratto di pista ciclabile sulla Circondaria Sud e la realizzazione di un attraversamento protetto adeguato per collegare l'ambito al Centro Storico;
- la riqualificazione dell'asse di via Tarozzi per il collegamento dell'ambito con Corso Martiri.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste e la realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio**

Per ciò che riguarda gli usi commerciali si fa riferimento al piano provinciale del commercio (P.O.I.C.) vigente in relazione alle previsioni relative a centri commerciali di attrazione di livello inferiore.

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Il POIC, per i centri commerciali di livello inferiore, prevede l'adeguamento e la qualificazione attraverso l'ampliamento del centro commerciale attualmente esistente o il trasferimento di centri commerciali di livello inferiore, con interventi in grado di aumentare la capacità di servizio e di competizione nei confronti delle aree provinciali ed extraprovinciali limitrofe.

In questo ambito il POIC prevede un ampliamento della superficie commerciale di vendita con i limiti di cui alla tabella B del POIC stesso, ovvero fino a 7.000 mq. complessivi con il limite di 4.500 mq. di superficie di vendita per la grande struttura inclusa nel centro commerciale esistente.

Il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura alimentare e non alimentare.

Le condizioni di intervento e l'attuazione delle previsioni stabilite dal POIC per i Centri commerciali di livello inferiore devono essere verificate, in sede di autorizzazione, sulla base dei limiti definiti dalla VALSAT del POIC stesso e dal Prospetto A allegato recante le "Condizioni e limiti di attuazione degli interventi" con la prescrizione che, in merito alle strutture alimentari, dovrà trattarsi esclusivamente di interventi di ristrutturazione della rete commerciale esistente.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

accessibilità

- **devono essere verificate le condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità, con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali;**

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- **si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;**
- **si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.**

Gli obiettivi e i criteri di attuabilità degli interventi definiti dalla VALSAT del POIC e, in particolare contenuti nel Prospetto A "Condizioni e limiti di attuazione degli interventi" sono descritti nel riquadro degli obiettivi dell'ambito riportati nella presente scheda.

La ristrutturazione, secondo i criteri contenuti nel POIC, dovrà essere necessariamente realizzata secondo una delle seguenti modalità:

- attraverso ampliamento di una grande struttura di vendita alimentare esistente;
- per trasferimento con ampliamento o di una grande struttura di vendita alimentare esistente o attraverso accorpamento di almeno tre autorizzazioni per medie strutture alimentari autorizzate nel territorio comunale.

In caso di trasferimento con ampliamento, la ristrutturazione dovrà comportare la restituzione di almeno una licenza per grande struttura alimentare, ovvero di medie strutture alimentari per un totale di almeno 2.000 mq. di superficie di vendita. Le grandi strutture comprese nell'intervento non potranno comunque superare, inclusa la superficie restituita, i limiti del livello inferiore, come definiti dalla D.C.R. 1253/99.

Il trasferimento con ampliamento è ammissibile, in relazione agli esiti della VALSAT e delle condizioni e dei limiti indicati nel POIC all'Art. 8 prospetto A, esclusivamente attraverso la sottoscrizione di un Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000, da sottoscrivere tra Amministrazione

Provinciale, Comuni proponenti, Comuni appartenenti all'Ambito Territoriale Sovracomunale e Comuni contermini. A conclusione dell'Accordo Territoriale il Comune dovrà conformare gli strumenti urbanistici a quanto convenuto nell'Accordo stesso sia per le aree oggetto del trasferimento sia per quelle oggetto delle autorizzazioni restituite.

Parametri edilizio urbanistici

Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ (purché siano sempre garantite le dotazioni territoriali come disciplinato dal RUE).

Per quello che riguarda l'uso commerciale si fa riferimento al P.O.I.C. che, come detto, assegna su tutto l'ambito la possibilità di ampliare la grande struttura alimentare esistente, sono fatte salve le possibilità di insediare strutture commerciali medio piccole extralimentari e strutture commerciali di vicinato.

fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in:

- **S.V. max = 7.000 mq complessivi,**
- di cui
- **S.V. max per una grande struttura alimentare e non alimentare = 4.500 mq.**

Le destinazioni consentite in queste ambito sono le attività terziarie, commerciali (con i limiti imposti dal POIC) e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti.

Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- **disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;**
- **disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);**
- **misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;**
- **disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.**

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- **la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;**
- **la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;**
- **la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:**
 - **la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;**
 - **elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.**

n.13 - Area Tangenziale

Il PSC vigente, in conformità al previgente Piano Provinciale del commercio, ammetteva per l'ambito n. 31 APC.b "Venturina" l'insediamento di un'area commerciale sovracomunale idonea all'aggregazione di strutture commerciali medio piccole non alimentari per un massimo di 8.000 mq di superficie commerciale.

Considerando che nell'ambito del P.O.I.C. il territorio del Comune di Castelfranco è stato ritenuto idoneo a sostenere la presenza di una sola aggregazione di medie strutture di vendita di rilievo provinciale, in sede di aggiornamento del Piano Provinciale del commercio è stata rilevata l'opportunità che tale struttura fosse collocata in prossimità della rete stradale di rilevanza provinciale e, al contempo, in una posizione strategica in grado di servire il centro abitato capoluogo.

Pertanto si è reso necessario il trasferimento della previsione di aggregazione di medie strutture di rilievo provinciale dall'ambito n. 31 APC.b "Venturina" nell'area denominata "Area Tangenziale" individuata dal P.O.I.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011, corrispondente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8 del PSC; nell'ambito "Venturina" è stata tuttavia mantenuta la previsione d'ampliamento di una grande struttura non alimentare esistente (sub-ambito 31.4).

Estratto della scheda di P.O.I.C.

Classificazione commerciale: aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari e una medio piccola alimentare;

Dati urbanistici: il PSC identifica l'area oggetto della proposta con il sub-ambito di nuovo insediamento AN 51.2 e parte del sub-ambito di nuovo insediamento AN 51.8, destinati ad usi commerciali nella misura del 65% - da attuarsi tramite PUA, previo inserimento nel POC;

ST = 48.800 mq;

Superficie di vendita autorizzata esistente: SV = 0 mq;

Limiti di attuazione: SV max = 8.000 mq soglia globale di sostenibilità;

Condizioni di accessibilità: necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani

consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).

Per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente.

E' richiesta la definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale.

Mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.

In particolare in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo.

Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

Di seguito si riporta la Scheda d'ambito aggiornata, in forma di revisione, rispetto all'introduzione delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale.

Ambito n. 51 AN – Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione*Politica generale d'ambito:*

- *completare l'edificato nel quadrante a sud ovest del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento, a carattere prevalentemente residenziale ad elevati standard di qualità urbana e ecologico-ambientale, supportata dalle dotazioni territoriali necessarie a garantirne la sostenibilità ambientale ed infrastrutturale;*
- *promuovere l'integrazione sociale ed il soddisfacimento del diritto alla casa da parte delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione;*
- *promuovere un miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale dei tessuti edificati circostanti, con il concorso alla soluzione di carenze e criticità pregresse (interventi strategici a scala urbana sulle reti infrastrutturali e sulle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali) la mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie, l'incremento e il miglioramento delle dotazioni a servizio di tutto il capoluogo).*

Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito è localizzato a nord della tangenziale; è delimitato ad ovest dal Canal Torbido, a nord dal Diversivo Muzza e dagli ambiti residenziali consolidati del capoluogo, ad est da via Loda, a sud dalla tangenziale e dal confine comunale con il Comune di S.Cesario.

Attualmente l'ambito è prevalentemente a destinazione agricola; esso comprende inoltre alcune preesistenze: nuclei insediativi rurali, i laghi e gli stabilimenti produttivi dismessi e fatiscenti della Ex Coop Fornaciai, dotazioni territoriali (serbatoio acquedotto e centrale gas).

Una parte dell'ambito è interessata dalla previsione del PEEP prevista dal Piano Particolareggiato di via Loda.

Su questo ambito di nuovo insediamento sono stati effettuati appositi studi (mobilità, sostenibilità infrastrutturale ed ambientale, scenari alternativi di distribuzione dei carichi insediativi e definizione di un assetto urbanistico ad integrazione del Quadro Conoscitivo e della Valutazione di Sostenibilità Territoriale ed Ambientale preventiva.

Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
51	an	551.201	5	POC

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Per la notevole dimensione e complessità dello stato di fatto del territorio all'interno dell'ambito se ne propone un'articolazione in sette diversi sub ambiti, ciascuno dei quali dotato di proprie peculiarità e obiettivi specifici, come nel seguito indicato; ferma restando la validità degli obiettivi ed indirizzi generali è dello studio generale di assetto urbanistico dell'intero ambito.

Sub - ambito	ST (mq)
51.1	139.619
51.2	71.719
51.3	61.852
51.4	34.822
51.5	18.897
51.6	160.648
51.7	32.225
51.8	31.381

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insempiamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8, il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, da attuarsi come aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare.

Sub ambito n. 51.2 AN – Trasformazione attuativa disciplinata dal POC



Dimensionamento massimo ammissibile

L'attivazione del sub ambito è condizionata quindi al conseguimento dei rilevanti interessi pubblici legati al completamento dell'impianto natatorio, come da accordi stipulati successivamente al bando di selezione pubblica per l'assegnazione dei diritti edificatori e come da delibere di consiglio comunale e convenzioni intervenute successivamente.

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.

I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:

- capacità insediativa massima = 2.800 mq di SC ad uso residenziale e 16.000 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8 - in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, da attuarsi come aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- **necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopeditoni che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopeditona e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);**
- **per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area,**

evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;

- definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale.

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;
- in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;
- devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

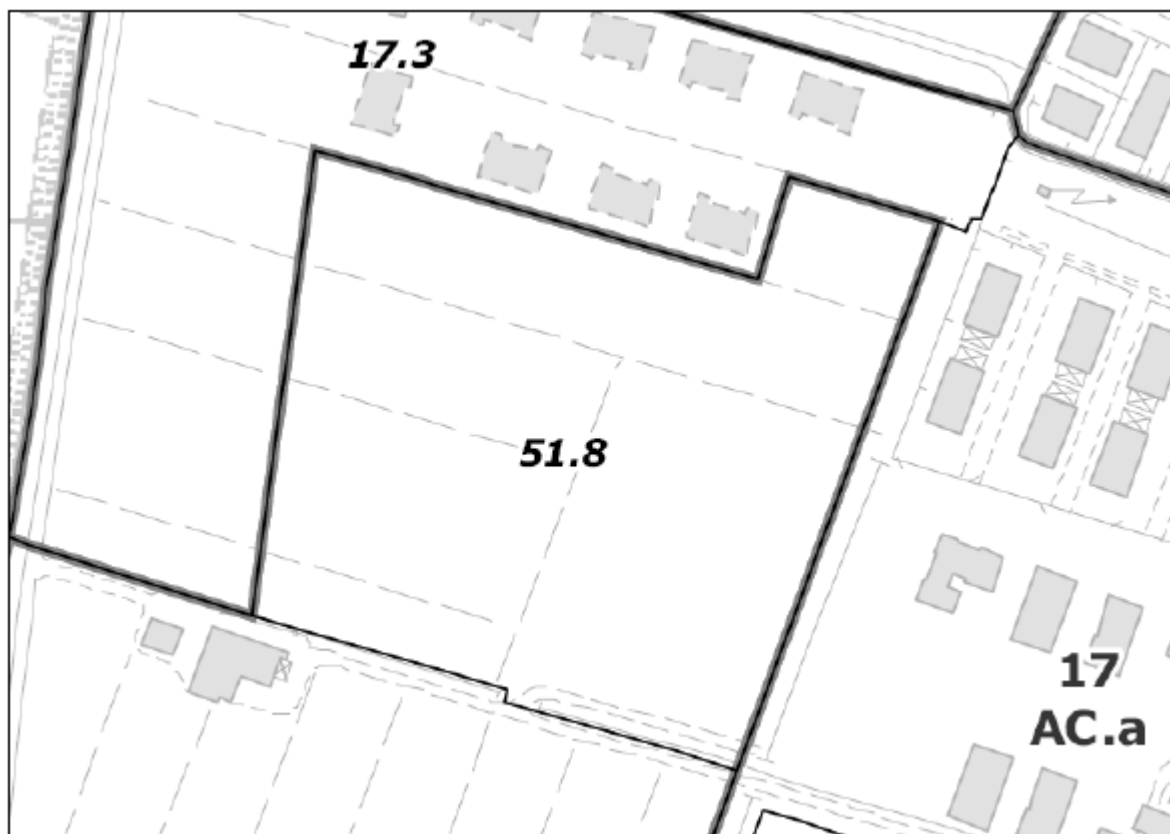
- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
 - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;

- elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

Sub ambito n. 51.8 AN – Trasformazione attuativa disciplinata dal PUA



Il sub ambito è costituito delle aree sulle quali, in seguito all'accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, sono riconosciuti diritti edificatori funzionali alla costruzione e gestione di un impianto natatorio aperto al pubblico.

La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU di cui 8.200 già utilizzati all'interno del sub ambito 17.3 per i quale è già in vigore un Piano Particolareggiato Convenzionato.

La superficie utile residua pari a 17.870 mq viene riconosciuta in questo sub ambito in ragione della realizzazione dell'impianto natatorio attualmente in corso e in conseguenza del fatto che le opere di urbanizzazione contenute negli accordi stipulati tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà privata sono state in parte realizzate e in parte garantite attraverso l'apposita fideiussione bancaria.

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.

Dimensionamento massimo ammissibile

La superficie utile da edificare pari a 17.870 mq indicata nell'accordo di pianificazione stipulato per la realizzazione della Piscina fa riferimento alle definizioni e ai metodi di calcolo così come definito e contenuto nel previgente PRG.

In sede di POC sarà inoltre possibile trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN.

Questo sub ambito, in virtù dello specifico accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, prima dell'approvazione del PSC, e secondo quanto riportato all'Art. 71 delle Norme di PSC, può essere attuato con PUA anche in assenza di POC.

Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8 - in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, da attuarsi come aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- **necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);**
- **per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;**
- **definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale.**

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- **in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;**
- **in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;**
- **devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine**

degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- **disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;**
- **disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);**
- **misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;**
- **disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.**

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- **la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;**
- **la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;**
- **la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:**
 - **la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;**
 - **elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.**

Ambito n. 31 APC.b Capoluogo – produttivo “Venturina”

Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, accentuare il carattere di monofunzionalità dell’ambito produttivo, completare il sistema della viabilità e le dotazioni dell’ambito sportivo a ovest.

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito produttivo della Venturina è distinto in due aree separate dalla via Emilia. L’area originaria, a nord, centrata su via della Scienza sulla quale si innestano strade ortogonali al servizio delle attività.

La crescita endogena di alcune aziende determinata dal cambiamento tecnologico e della scala produttiva richiede una crescita spaziale già sulla soglia della delocalizzazione.

Diversa è la situazione della zona a sud, realizzata a partire dagli anni ottanta con gli stessi tipi di involucri industriali, ma con una funzione produttiva non più esclusiva, nemmeno trainante. Qui si collocano attività commerciali di rilievo con un effetto di de-industrializzazione e con la necessità di prevedere ulteriori attività commerciali di dimensioni medio piccole.

Per la parte nord le attività produttive sono accompagnate, nei piazzali antistanti, dalle abitazioni che, sono via via state svincolate dall’attività produttiva.

Il completamento della parte sud con il PIP tenta, con il piano particolareggiato, di adattare le soluzioni edilizie e urbanistiche alle nuove esigenze produttive, non è prevista la residenza al servizio dell’attività e tutti gli spazi sono organizzati per aziende della piccola e media industria.

Vicino al capoluogo si è insediata una struttura alimentare medio piccola.

All'estremo Est, tra la via Emilia, la Ferrovia e la provinciale per S. Giovanni vi è un'area produttiva e commerciale non ancora attuata né pianificata per la quale il Piano Provinciale del commercio prevede la realizzazione di un'area commerciale sovracomunale idonea all'aggregazione di strutture commerciali medio-piccole non alimentari per un massimo di 8.000 mq di superficie commerciale.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
31.1	APC.b	487.620	161	RUE
31.2	APC.b	69.538	0	RUE/PUA/POC
31.3	APC.b	17.746	0	RUE/PUA
31.4	APC.b	14.766	0	RUE/PUA

Dotazioni presenti nell'Ambito*	mq	mq/mq SU
Verde pubblico	45.148	
Altre attrezzature o spazi collettivi	0	
Parcheggi pubblici	50.766	0,26
Totale dotazioni	95.914	0,73

* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

Criticità ed Emergenze

Sistema ambientale

Questo ambito è caratterizzato dall'emergenza ambientale dei fontanili che delimita a nord le aree produttive.

Alcune aree private di valore ecologico ambientale si incuneano da sud fin oltre la via Emilia valorizzando la presenza del canale che corre lungo via Buco.

Sistema delle dotazioni

Infrastrutture

Questo ambito pur essendo caratterizzato da reti costituite da diametri importanti si trova in condizioni di carico idraulico critico e difficoltoso. Le ragioni sono legate alla tipologia della zona artigianale industriale che presenta forti impermeabilizzazioni con assenza di spazi verdi.

In questo ambito si riscontrano anche problemi sullo scoltatore della rete delle acque nere: l'indagine effettuata ha rivelato l'insufficienza del collettore di attraversamento della via Emilia che recapita le nere sulla rete del comparto produttivo a nord della via Emilia (Venturina I), tale insufficienza è destinata ad aumentare in previsione del completamento dell'area produttiva Venturina II.

Mobilità

Lo sviluppo di questo ambito è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

L'apertura della tangenziale ha modificato profondamente questo profilo di accessibilità, con riferimento sia alla mobilità delle merci che a quella delle persone, scambiate sia con il bacino modenese che con quello bolognese.

L'eventuale crescita dell'attrattività del comparto resta tuttavia appoggiata ancora più pesantemente ad un tratto di via Emilia che, per quanto alleggerito, manterrebbe la stessa inadeguatezza sotto il profilo della sicurezza e della efficienza.

Particolarmente faticoso risulterà in particolare il tratto dell'Emilia compreso tra l'innesto della tangenziale e via Villanoviano, sul quale si incroceranno numerose direttrici territoriali e che dovrà contemporaneamente smistare il traffico proprio del comparto.

Il piano degli investimenti prevede l'adeguamento delle immissioni sulla via Emilia e il completamento della viabilità di accesso per la parte nord dell'ambito.

Obiettivi dell'ambito

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali deve essere valorizzato il corridoio ecologico ai margini sud dell'ambito unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto all'ambito dei fontanili.

Con l'apertura della tangenziale, la viabilità può essere organizzata per meglio servire le attività e rimuovere le cause di pericolosità all'immissione delle strade dei quartieri produttivi ai lati della via Emilia e della provinciale.

Sotto l'aspetto funzionale l'intervento più rilevante è quello di ripensare ed attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione del ruolo di nodo di smistamento prima evidenziato, oltre a potenziarne la capacità di supporto allo sviluppo insediativo nell'area gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- l'adeguamento dell'asse di via Peschiera in corrispondenza della strada del nuovo comparto PIP verso sud;
- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona e via Peschiera come stralcio funzionale dell'intero passante previsto;
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti con il capoluogo e con le strutture di carattere collettivo presenti nell'ambito n. 5.

Rispetto al tema della connessione con l'area centrale, essa viene ovviamente agevolata, per quanto riguarda la mobilità meccanizzata, dalla deviazione del traffico dalla via Emilia alla tangenziale, mentre quella ciclabile dovrà trovare forme di protezione/incentivazione anche sulle due direttrici di prolungamento dell'asse delle Circondarie, poiché è lungo queste ultime che si sviluppano le principali relazioni dirette del comparto con le zone residenziali di Castelfranco.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste.

Rispetto all'officiosità delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

~~Sul piano del governo delle trasformazioni di quest'area le norme sul commercio dovranno chiarire meglio i termini e i vincoli dei processi di riconversione dei fabbricati da destinazione produttiva a commerciale fermo restando i requisiti degli standard urbanistici che vanno ritrovati in tutte le aree di pertinenza individuate a vocazione commerciale.~~

Sub ambito 31.2 APC.b – Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA/POC

Il sub ambito è individuato sul margine est dell'ambito ed è costituito dalle aree che risultano compartate nel previgente PRG.

In questo sub ambito il POIC individua la possibilità di realizzare usi commerciali fino ad un massimo di 8.000 mq di superficie di vendita per aggregazione di strutture medio piccole non alimentari.

In relazione ai contenuti nel POIC, che richiedono, tra l'altro, l'adeguamento del sistema degli accessi e della viabilità già realizzati con la recente costruzione delle due rotonde di via San Donnino e di via del Villanoviano, le prescrizioni per l'attuazione di questo sub ambito sono le seguenti:

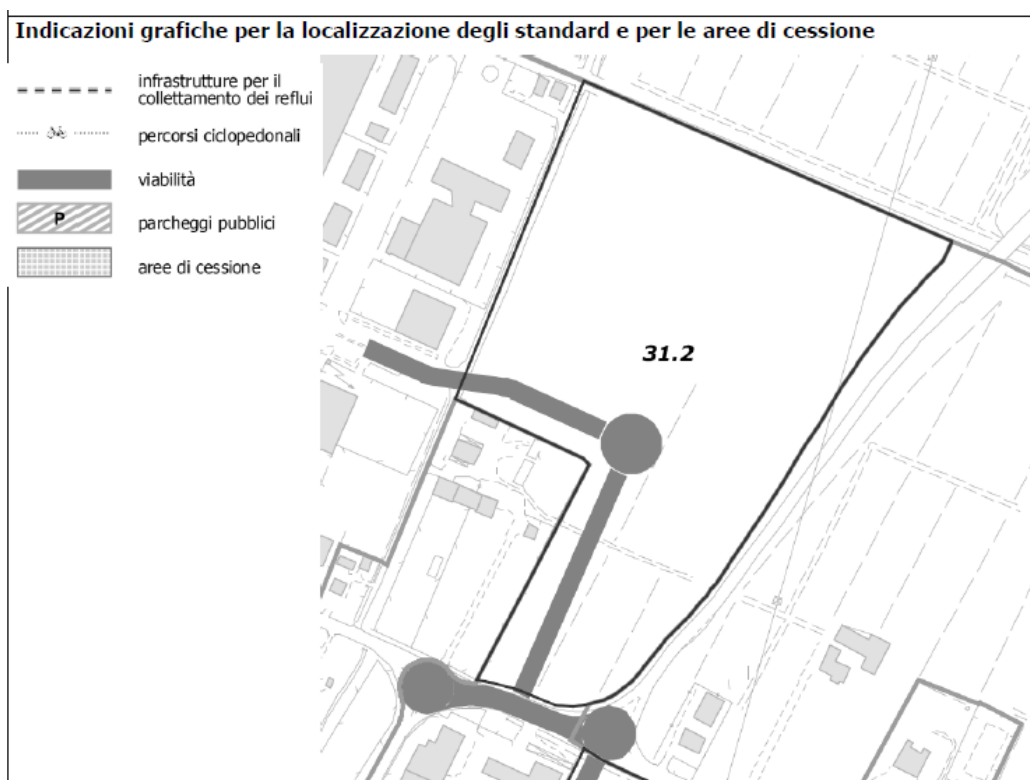
- realizzazione della nuova viabilità di accesso al quartiere "Venturina I" dal tratto di asse attrezzato compreso tra le due rotonde di via San Donnino e di via del Villanoviano, il cui tracciato riportato in cartografia, è puramente indicativo e verrà definito in sede di POC;
- realizzazione delle barriere di mitigazione alla ferrovia storica;
- realizzazione degli interventi necessari volti a promuovere ed incentivare i sistemi della raccolta differenziata.

Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$.

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

L'attuazione del comparto è soggetta a PUA mentre la realizzazione delle previsioni per gli insediamenti commerciali contenute nel POIC sono soggette a preventivo recepimento da parte del POC.

Il POC dovrà in particolare definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse così come definito in sede di POIC al punto 5 della normativa e rispettando il limite di superficie territoriale inferiore ai 5 ha.



n.14 - Area via Archimede

Estratto della scheda di P.O.I.C.

Classificazione commerciale: grande struttura non alimentare;

Dati urbanistici: il PSC classifica l'area come Ambito consolidato per attività produttive APC.b n. 31.4 - da attuarsi tramite PUA;

ST = 14.766 mq;

Superficie di vendita autorizzata esistente: SV = 3.455 mq per grande struttura non alimentare;

Limiti di attuazione: SV max = 5.500 mq per grande struttura non alimentare;

SV max = 5.500 mq soglia globale di sostenibilità;

Condizioni di accessibilità: verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare

Mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.

Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

Di seguito si riporta la Scheda d'ambito aggiornata, in forma di revisione, rispetto all'introduzione delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale, precisando che la dicitura "*vicino al capoluogo si è insediata una struttura alimentare medio piccola*" viene eliminata per rettifica di errore materiale, in quanto fa riferimento ad una medio piccola struttura di vendita collocata esternamente all'ambito APC.b 31 seppure in prossimità ad esso.

Ambito n. 31 APC.b Capoluogo – produttivo “Venturina”

Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, accentuare il carattere di monofunzionalità dell'ambito produttivo, completare il sistema della viabilità e le dotazioni dell'ambito sportivo a ovest.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio**

Per ciò che riguarda gli usi commerciali relativi alle grandi strutture non alimentari ammesse all'interno dell'ambito si fa riferimento al piano provinciale del commercio (POIC). Per le strutture ammesse dal POIC all'interno dell'ambito si fa riferimento alle schede dei relativi sub-ambiti che sono di seguito riportate.

Gli obiettivi e i criteri di attuabilità degli interventi definiti dalla Val.S.A.T. del POIC e, in particolare contenuti nel Prospetto A "Condizioni e limiti di attuazione degli interventi" del POIC stesso, sono descritti di seguito nelle schede dei sub-ambiti relativi.

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insedimenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento al sub-ambito n. 31.4 il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di una grande struttura commerciale di rilevanza sovracomunale in una Superficie di Vendita non alimentare massima pari a 5.500 mq.

Sub ambito 31.4 APC.b – Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA

Il sub ambito è individuato sull'isolato che si affaccia su via Archimede – angolo via Emilia per il quale il P.O.I.C. riconosce la presenza di una grande struttura di vendita non alimentare.

Le specificazioni e le condizioni di attuazione sono riportate nella normativa del POIC, nel prospetto A e in Tabella D del POIC stesso.

In relazione ai contenuti nel POIC, che richiedono l'adeguamento del sistema degli accessi e della viabilità già realizzati con i recenti interventi di adeguamento dei due svincoli di via Archimede, in questo sub ambito sono ammessi interventi finalizzati ad ampliare la superficie di vendita fino ai limiti previsti dal POIC, compreso l'ampliamento una tantum del 10% previsto dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del POIC.

Altre prescrizioni contenute nel POIC riguardano gli interventi necessari volti a promuovere ed incentivare i sistemi della raccolta differenziata.

Il P.O.I.C. vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per il sub-ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 5.500 mq per l'ampliamento di una grande struttura di vendita non alimentare esistente.

L'attuazione delle previsioni del P.O.I.C. è subordinata all'approvazione di un P.U.A.

Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$.

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- **verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare;**

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- **in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;**
- **devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.**

n.15 - Area via Emilia Ovest - via Sant'Anna

Estratto della scheda di P.O.I.C.

Classificazione commerciale: grande struttura non alimentare e medio piccole non alimentari;

Dati urbanistici: il PSC classifica l'area come *Ambito consolidato per attività produttive* - APC.b n. 33.2 - da attuarsi tramite PUA;

ST = 44.179 mq;

Superficie di vendita autorizzata esistente: SV = 2.047 mq per medio-piccole strutture non alimentari;

Limiti di attuazione: SV max = 4.500 mq per una grande struttura non alimentare;

SV max = 7.000 mq soglia globale di sostenibilità;

Condizioni di accessibilità: devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).

Mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

Di seguito si riporta la Scheda d'ambito aggiornata, in forma di revisione, rispetto all'introduzione delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale.

Ambito n. 33 APC.b Capoluogo – produttivo Sant’Anna

Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, promuovere il carattere di monofunzionalità dell’ambito produttivo.

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è caratterizzato da diverse situazioni insediative attualmente presenti, il tessuto urbano è centrato sulla via Emilia e delimitato dallo scolo Muzza a sud, la maggior parte delle attività presenti ha carattere commerciale. Il margine a sud dell’ambito è caratterizzato da deboli presenze residenziali in un contesto generale privo di standard di urbanizzazione.

Il piano provinciale per il commercio individua un’area di rilevanza sovracomunale destinata ad attività commerciale per grandi strutture extralimentari.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
33.1	APC.b	91.270	54	RUE
33.2	APC.b	44.179	0	RUE/ PUA

Criticità ed Emergenze

Sistema ambientale

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza dello scolo Muzza il cui valore paesaggistico è stato già in parte compromesso dalla crescita di un tessuto produttivo disordinato.

Sistema delle dotazioni

Infrastrutture

In questo ambito, in particolare per gli insediamenti già presenti, la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento ad est dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo di questo ambito è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

Obiettivi dell'ambito

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali deve essere valorizzato il corridoio ecologico del Diversivo Muzza unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto agli ambiti agricoli adiacenti.

La via Emilia, oggi pesantemente condizionata dal traffico veicolare, comporta un elemento di criticità per lo sviluppo di questo ambito. La completa attuazione delle previsioni appare quindi condizionata dalle soluzioni dei pesanti problemi presenti sulla statale.

Sotto l'aspetto funzionale l'intervento più rilevante è quello attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione delle attività e delle previsioni di aumento delle quote commerciali, gli obiettivi sulla viabilità riguardano quindi:

- l'adeguamento e la sistemazione dell'innesto di via Sant'Anna con la via Emilia;
- l'adeguamento dell'asse della via Emilia all'interno dell'ambito.

In particolare la mobilità ciclabile dovrà trovare forme di protezione/incentivazione sulla direttrice dello scolo Muzza.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie attualmente presenti ad acque miste e il conferimento delle reti delle nere al depuratore.

Rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

~~Sul piano del governo delle trasformazioni di quest'area il piano settoriale del commercio dovrà chiarire meglio i termini e i vincoli dei processi di riconversione dei fabbricati da destinazione produttiva a commerciale fermo restando i requisiti degli standard urbanistici che vanno ritrovati in tutte le aree di pertinenza individuate a vocazione commerciale.~~

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio

Per ciò che riguarda gli usi commerciali relativi alle grandi strutture non alimentari ammesse all'interno dell'ambito si fa riferimento al piano provinciale del commercio (POIC) vigente. Per le strutture ammesse dal POIC all'interno dell'ambito si fa riferimento alle schede dei relativi sub-ambiti che sono di seguito riportate.

Gli obiettivi e i criteri di attuabilità degli interventi definiti dalla Val.S.A.T. del POIC e, in particolare contenuti nel Prospetto A "Condizioni e limiti di attuazione degli interventi" del POIC stesso, sono descritti di seguito nelle schede dei sub-ambiti relativi.

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insedimenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento al sub-ambito n. 33.2 il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura non alimentare.

Sub ambito 33.2 APC.b – Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA

Nel sub-ambito il POIC ammette la presenza di una grande struttura di vendita non alimentare.

Il Piano Provinciale per il Commercio individua in questo sub-ambito un'area di rilevanza sovracomunale destinata ad attività commerciale per medie e grandi strutture extralimentari con i limiti di cui alla Tabella D del POIC, ovvero 7.000 mq. complessivi con il limite di 4.500 mq. per la grande struttura non alimentare.

Il P.O.I.C. vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per il sub-ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, da attuarsi come aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una grande struttura non alimentare.

L'attuazione delle previsioni del P.O.I.C. è subordinata all'approvazione di un P.U.A.

In caso di future ristrutturazioni con spostamento dei fabbricati, o di ampliamenti delle pertinenze, gli interventi dovranno avvenire all'esterno del limite dell'area SIC "Cassa di Espansione del Fiume Panaro" e dovranno prevedere l'interposizione di una fascia di rispetto, della profondità di almeno 50 m, impiantata con essenze arbustive ed arboree autoctone, in grado di costituire una schermatura tra i nuovi interventi e il Sito. (SPOSTATO IN CODA A CONDIZIONI ATTUATIVE VALSAT)

La VALSAT allegata alla scheda del piano provinciale per il commercio riporta le prescrizioni in funzione delle quali possono essere incrementate le superfici commerciali.

Tali prescrizioni riguardano:

- la realizzazione degli standard di urbanizzazione adeguati compresa un'area verde adiacente all'area di salvaguardia del fiume Panaro;
- la chiusura degli accessi carrai attualmente presenti sulla via Emilia e l'adeguamento dello svincolo di via Sant'Anna come unico accesso all'area commerciale;
- la realizzazione del tratto di viabilità ciclo-pedonale da realizzare secondo il progetto preliminare redatto dalla provincia di Modena compreso l'attraversamento del Canale Muzza;

- l'adeguamento dei percorsi interni all'area commerciale in funzione della riqualificazione della coppia di fermate del trasporto pubblico attualmente in atto;
- la realizzazione di un progetto volto a promuovere ed incentivare il sistema della raccolta differenziata.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste e la realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche. *(spostato in coda alle condizioni attuative fissate dalla VALSAT)*

Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$.

Per quello che riguarda l'uso commerciale si fa riferimento al P.O.I.C. che, come detto, fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in:

- **S.V. max = 7.000 mq complessivi,**
di cui
- **S.V. max per una grande struttura non alimentare = 4.500 mq.**

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- **devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta);**

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- **in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;**
- **devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.**

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste e la realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche.

In caso di future ristrutturazioni con spostamento dei fabbricati, o di ampliamenti delle pertinenze, gli interventi dovranno avvenire all'esterno del limite dell'area SIC "Cassa di Espansione del Fiume Panaro" e dovranno prevedere l'interposizione di una fascia di rispetto, della profondità di almeno 50 m, impiantata con essenze arbustive ed arboree autoctone, in grado di costituire una schermatura tra i nuovi interventi e il Sito.

Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- **disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;**

- **disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);**
- **misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;**
- **disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.**

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- **la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;**
- **la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;**
- **la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:**
 - **la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;**
 - **elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.**

2.2 Recepimento dell'art. 13 della L.R. n° 15/2013 'Semplificazione della Disciplina Edilizia': limitazioni agli interventi di ristrutturazione edilizia

La Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia' all'art'13 – Interventi soggetti a SCIA – ha introdotto le seguenti disposizioni innovative:

1. *Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:
d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato...*
4. *Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.*

Si è pertanto ritenuto opportuno dare applicazione alle deleghe ai Comuni introdotte dalla nuova normativa regionale sopra citata, al fine di meglio tutelare il patrimonio edilizio in territorio rurale e quello ricompreso all'interno degli ambiti storici.

Con la presente Variante si intendono introdurre specifiche disposizioni negli articoli 84bis, 88 e 100 delle vigenti norme di PSC al fine di recepire tali innovazioni che si possono così sintetizzare:

- differimento dell'efficacia della SCIA relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico, anche per consentire l'esame del progetto da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- limitazione delle modalità d'intervento di ristrutturazione edilizia su edifici appartenenti ai Centri Storici, nonché al patrimonio edilizio tutelato ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC.

Le proposte di modifica alle norme di PSC vengono di seguito illustrate, mentre le tavole 3 di PSC 'Sistema Insediativo Storico' saranno aggiornate sostituendo all'attuale categoria d'intervento RE/C 'Ristrutturazione Edilizia Condizionata' – non più conforme alle definizioni contenute nell'Allegato di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 – la categoria d'intervento RE'Ristrutturazione Edilizia'.

art. 84bis - Recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni**1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE):**

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati se gli stessi risultano classificati ES.a oppure ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme;
- che comportino modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati non classificati non possono comunque determinare l'accorpamento in un unico volume di più fabbricati distinti pre-esistenti;

2 - Per gli edifici non classificati esistenti in territorio rurale:

- la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente all'interno della propria area di pertinenza, come definita dalle norme di RUE;
- nel caso in cui il fabbricato ricada all'interno delle fasce di rispetto e/o di tutela di seguito elencate:
 - Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua (art. 11);
 - Fasce fluviali, limitatamente alle fasce A e B (art. 12);
 - Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale (art. 13)
 - Fasce di rispetto per la viabilità stradale, ai sensi del Codice della Strada;
 - Fasce di rispetto ferroviarie;
 - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta ed altissima tensione;è consentito lo spostamento dell'area di sedime originaria all'esterno della fascia di rispetto e/o di tutela (a non più di 10 metri dal limite della stessa), previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante-edificazione.

Art. 88 - Centri storici (AS)**1 - Il PSC individua 4 ambiti 'AS':**

- AS 1 – Capoluogo;
- AS 2 – Forte Urbano;
- AS 60 – Piumazzo;
- AS 80 – Manzolino.

2 - Per ciascun Centro storico le Tavole 4 riportano:

- il sistema delle 'invarianti strutturali' che sono:
 - l'impianto viario storico;
 - il sistema primario degli spazi pubblici e di uso pubblico;
 - i portici;
 - il sistema secondario degli spazi pubblici e di uso pubblico;

- le dotazioni ecologiche;
- gli spazi inedificati liberi;
- gli insediamenti e infrastrutture storici:
- gli insediamenti storici – IS.b;
- le pertinenze degli edifici di valore storico – PS;
- gli elementi del sistema della viabilità storica;
- gli elementi di valore storico testimoniale;
- gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale:
- gli edifici di valore storico architettonico – ES.a;
- gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale – ES.b;
- le aree a verde pubblico.

3 - Per ciascun Centro storico le Tavole 5 riportano:

- le analisi dei tessuti storici individuando:
 - l'alterazione totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario - AT;
 - l'alterazione parziale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario - AP;
 - la persistenza parziale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario - PP;
 - la persistenza totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario - PT;

L'appartenenza ai diversi tessuti genera diverse possibilità in relazione alle modalità di attuazione degli interventi ammessi.

Le tavole 5 riportano inoltre:

- gli edifici specialistici e non;
- le categorie di intervento per ciascun edificio o porzione di edificio;
- i comparti da sottoporre a Ristrutturazione Urbanistica – RU.

4 - Nella scheda d'ambito per ogni singolo ambito AS sono anche indicati eventuali obiettivi strutturali legati alle politiche di riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti storici insediati. Sono altresì indicati gli obiettivi specifici dei comparti da sottoporre a RU, unitamente agli indici di utilizzazione ammessi.

5 - In tutti gli ambiti AS è fatto divieto di alterare l'impianto viario/stradale individuato come 'invariante strutturale'; sono consentiti unicamente interventi di *Attrezzatura del territorio* NC/AT, di adeguamento tecnologico (reti, condutture, cavidotti, ecc...) e manutenzione ordinaria dei manti di copertura e relativi sottofondi. Dovunque sia possibile si interverrà per distinguere, attraverso l'uso di idonei materiali, gli spazi destinati all'uso pedo/ciclabile da quelli destinati alla viabilità carrabile.

6 - In tutte le aree ricadenti nel sistema primario degli spazi pubblici e di uso pubblico è vietato ogni intervento che alteri il rapporto esistente fra corpi edilizi e spazi stessi; sono consentiti interventi NC/AT, volti al miglioramento ambientale/ecologico degli

stessi, manutenzione ordinaria dei manti di copertura e relativi sottofondi, e interventi destinati all'attrezzatura temporanea e rimovibile per eventi pubblici, compreso l'uso U4, con riferimento al 'Mercato', come specificatamente disciplinato dalle norme comunali in materia.

- 7** - Nelle aree ricadenti nel sistema secondario degli spazi pubblici e di uso pubblico, sono consentiti esclusivamente interventi NC/AT, di adeguamento tecnologico, di manutenzione ordinaria dei manti di copertura e relativi sottofondi, di miglioramento ambientale/ecologico; è vietato diminuire il rapporto di permeabilità esistente negli spazi di pertinenza degli edifici pubblici; in caso di interventi ammessi di ampliamento AM e di aumento di CU, su edifici pubblici dovrà esser posta cura particolare nel cercare di mantenere e ampliare le superfici esterne inedificate permeabili.
- 8** - Nelle aree, pubbliche e private, individuate nella cartografia di PSC come dotazioni ecologiche e ricadenti all'interno di PP, PT, AP non sono consentiti interventi di NC; è fatto divieto di alterare il disegno delle aree stesse ed il rapporto con gli edifici esistenti che su di esse gravitano; è fatto divieto di diminuire il rapporto di permeabilità esistente sulle stesse. Nelle aree AT è consentita una diversa redistribuzione delle dotazioni ecologiche esistenti, in caso di interventi di RU e AM, mantenendo ed in via preferenziale aumentando, la quantità di aree libere inedificate permeabili e tutelando comunque le alberature di pregio. In tutte le aree del presente comma è consentito l'intervento di SA, come definito all'articolo 2.1.6 delle norme del RUE.
- 9** - Negli spazi inedificati liberi ricadenti all'interno di PP, PT, AP si devono conservare e/o ripristinare gli elementi di interesse storico-testimoniale eventualmente presenti (ingressi, cancellate, pavimentazioni, arredi, ecc...); in tali aree non sono consentiti interventi di NC; è fatto divieto di diminuire il rapporto di permeabilità esistente sugli stessi. E' ammessa la demolizione (D) degli elementi incongrui. Negli spazi inedificati liberi ricadenti all'interno di AT, è consentita una diversa redistribuzione delle aree in oggetto, in caso di interventi di RU e AM.
- 10** - Il PSC individua nella apposita cartografia tutti gli edifici considerati come 'specialistici' cioè tutti quegli organismi edilizi che presentano marcate peculiarità dal punto di vista architettonico, storico testimoniale e funzionale. Rientrano in questa definizione le Chiese, i Palazzi nobiliari, il teatro 'Dadà', ed eventuali altri edifici nei quali possono trovare collocazione attività culturali. Per tali edifici valgono le norme contenute nel RUE.
- 11** - Nei tessuti AT, è sempre consentito l'intervento di RU, con modifica degli usi esistenti; i comparti di intervento possono essere espressamente individuati nelle Tavole 5 oppure previsti ed appositamente perimetrati nel POC; tale intervento deve essere sempre attuato attraverso un PUA. Gli usi privilegiati che si intendono potenziare e qualificare sono l'U.1, l'U.2, l'U.4, l'U.29.
- 12** - Nei tessuti AP, PP e PT è consentito l'intervento di RU solo nei perimetri appositamente individuati nella cartografia di PSC, da sottoporre a strumento attuativo PUA previo inserimento nel POC.

- 13** - L'intervento di RU può essere attuato previo inserimento nel POC e può derogare alle norme contenute nei commi precedenti nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni contenute nelle relative schede d'ambito. Nei comparti RU, in conformità con gli obiettivi contenuti nella relativa scheda d'ambito e solo attraverso il POC, è consentito intervenire sui fabbricati con categoria di intervento RE anche con demolizione.
- 14** - Nei tessuti PT gli edifici 'monoblocco pluripiano', sono condizionati ad interventi RE/C di mimetizzazione sulle facciate al fine di una maggiore coerenza morfologica con il contesto storico in cui sono inseriti, quali:
- la modifica dei rivestimenti esterni dell'edificio con intonaco e tinteggiatura (colore concordato con l'U.T.);
 - la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio;
 - ogni altro intervento che consenta di armonizzare l'edificio oggetto dell'intervento con i colori e le tradizioni locali del costruire come desumibili dal contesto edificato in cui l'organismo edilizio è inserito.
- 15** - Le Tavole 5 di PSC riportano per ogni singolo edificio o porzione di esso, la modalità d'intervento edilizio consentita. Considerando una gerarchizzazione nell'importanza degli interventi edilizi ammessi come riportati nell'art. 2.1.6 del RUE, ogni categoria d'intervento ammessa consente di operare interventi nelle categorie che la precedono, con l'esclusione di RU e di ACU, che devono essere esplicitamente previsti e consentiti.
- 16 - Nell'ambito del Centro Storico gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE):**
- **non possono comportare modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati;**
 - **la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente con mantenimento dell'originaria area di sedime, a meno di contenuti spostamenti, funzionali all'allineamento rispetto ai fronti edificati contigui;**
 - **i lavori non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.**
- 17** - Negli ambiti AS gli usi ammessi sono disciplinati dal RUE, salvo diverse ed esplicite indicazioni delle schede d'ambito.

Art. 100 - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale - ES

1 - Il presente piano individua nella Tavola 3:

- ES.a gli edifici di particolare pregio storico-architettonico e le relative aree di pertinenza tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/2004;
 - ES.b gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza.
- 2 - Per gli insediamenti di cui al comma precedente il PSC recepisce ed integra i sistemi e gli immobili indicati dal PTCP, dal D.lgs 42/2004 e il RUE ne disciplina le modalità di intervento.

3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) non possono in ogni caso comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati .

4 - Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti determinando unità minime di intervento la cui attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario da attuarsi mediante unico intervento edilizio ovvero mediante un programma di interventi articolato in più fasi.

2.3 Revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema Insediativo Storico – Titolo V delle Norme di P.S.C.

Il P.S.C. vigente individua nelle tavole 3 “Sistema Insediativo Storico” i seguenti elementi oggetto di tutela per i quali sono pervenute richieste di aggiornamento della loro classificazione:

- Nuclei rurali integri – IS.a – art. 91 delle norme di P.S.C.;
- Edifici di valore storico-architettonico – ES.a – art. 100 delle norme di P.S.C.;
- Edifici di valore storico, culturale e testimoniale – ES.b – art. 100 delle norme di P.S.C.

Le modalità di intervento sugli edifici appartenenti al Sistema Insediativo Storico sono disciplinate dalle norme di RUE.

Dalla data di approvazione del PSC ad oggi sono pervenute al Comune di Castelfranco Emilia le seguenti istanze di revisione della classificazione vigente:

a) Istanza prot. 28352 del 06.09.2010

Richiedente: Bonara Gloriana, in qualità di comproprietaria degli immobili;

Dati catastali degli immobili: Foglio 22 Mappali 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, ora mappali 229, 230, 231, 232;

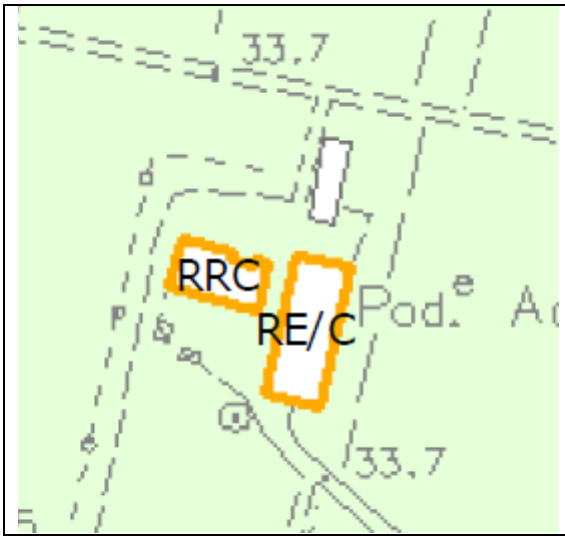
Dati toponomastici: Via Verganti n. 8 - Gaggio;

Classificazione vigente: i fabbricati di cui al Foglio 22 Mappali 43, 44, 49 e 46 sono tutelati quali “Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC;

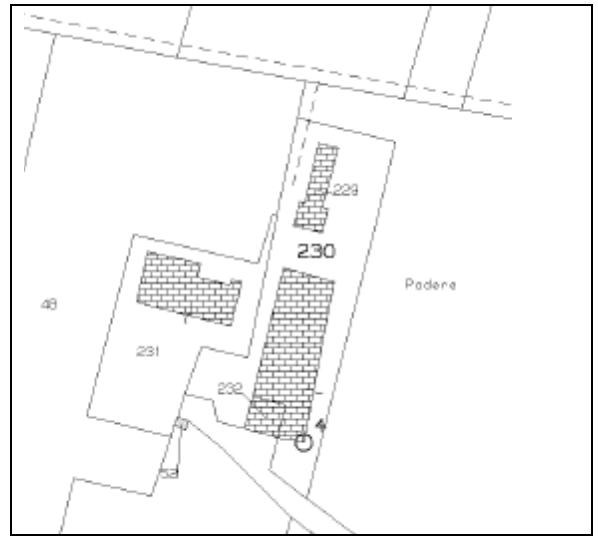
Richiesta: riclassificazione degli immobili come “Nucleo rurale integro” - IS.a - ai sensi dell’art. 91 delle norme di PSC, in quanto nucleo costituiti da edifici di valore storico-culturale e testimoniale in territorio rurale;

Motivazione: il Catasto Gregoriano, documento cartografico assunto a riferimento per l’analisi dell’evoluzione storica degli insediamenti nell’ambito della redazione del PSC, testimonia la presenza dell’insediamento rurale già agli inizi dell’Ottocento.

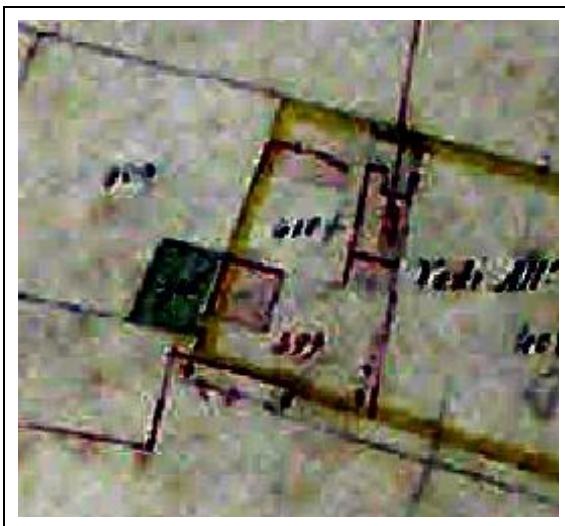
Documentazione grafica: *vedi pagina seguente*



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, apponendo con la variante al PSC il vincolo di tutela quale "Nucleo rurale integro" - IS.a - ai sensi dell'art. 91 delle norme di PSC; l'individuazione cartografica dei nuclei rurali integri è operata nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.2 del PSC.

b) Istanza prot. 7973 del 04.03.2011

Richiedente: Nicotera Ninfa, in qualità di proprietaria dell'immobile;

Dati catastali dell'immobile: Foglio 93 Mappale 31;

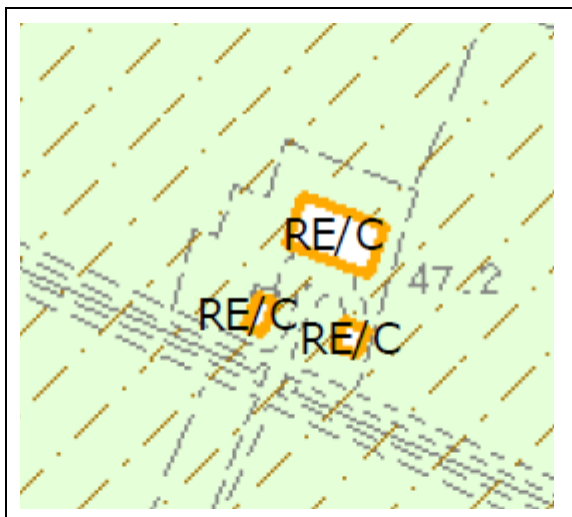
Dati toponomastici: Via Marta n. 33 - Castelfranco;

Classificazione vigente: il fabbricato è tutelato quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC;

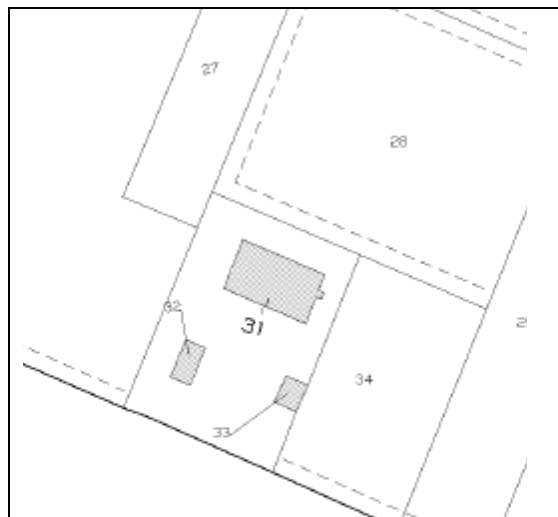
Richiesta: ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da 'Ristrutturazione edilizia condizionata' - RE/C - a 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, commi 7 e 5 rispettivamente;

Motivazione: parte del fabbricato risulta crollata e si dispone di adeguata documentazione atta a ricostruirne i caratteri tipologici originari.

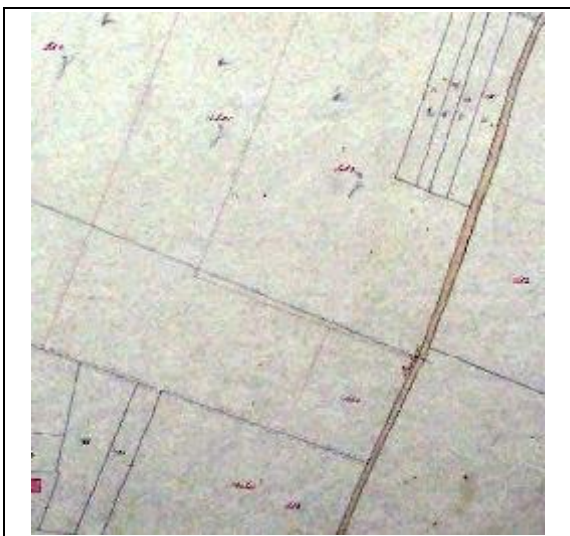
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, ridefinendo la categoria d'intervento per il fabbricato in oggetto in "Ripristino Tipologico" - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6, comma 5, delle norme di RUE; l'individuazione cartografica delle categorie d'intervento per gli edifici tutelati è operata nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.7 del PSC.

c) Istanza prot. 18033 del 25.05.2011 - integrata in data 16.07.2013 prot. 24809

Richiedente: Malferrari Marco e Mai Po Erminia, in qualità di comproprietari degli immobili;

Dati catastali degli immobili: Foglio 11 Mappali 187 e 189;

Dati toponomastici: Via per Recovato n. 26 - Recovato;

Classificazione vigente: i fabbricati sono tutelati quali “Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC, pur non riscontrando l’individuazione a livello di Catasto Gregoriano, assunto a riferimento per l’analisi dell’evoluzione storica degli insediamenti in territorio rurale.

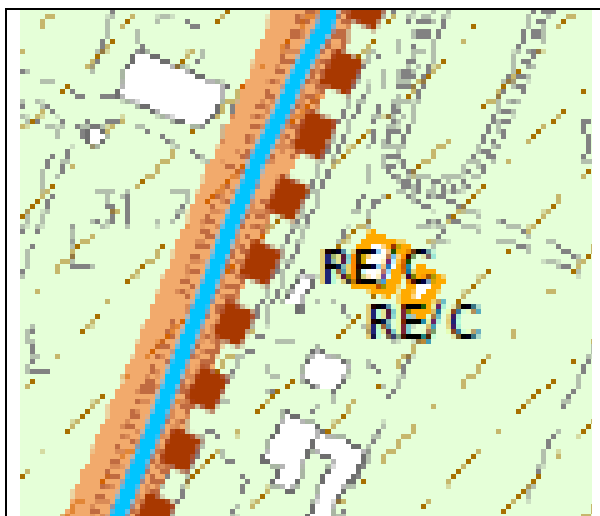
Richiesta: riclassificazione degli immobili, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC;

Motivazione: i fabbricati sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

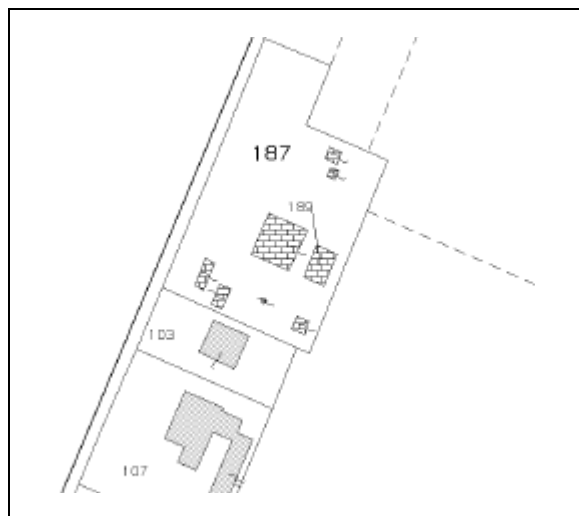
- Permesso di Costruire n. 130C/2006 rilasciato in data 01.10.2007 prot. 30721;
- Variante rilasciata in data 03.02.2011 prot. 4035.

Antecedentemente alla ristrutturazione non erano presenti caratteri di particolare pregio architettonico, in quanto fabbricati rurali di servizio (stalla e fienile) con annessa modesta abitazione.

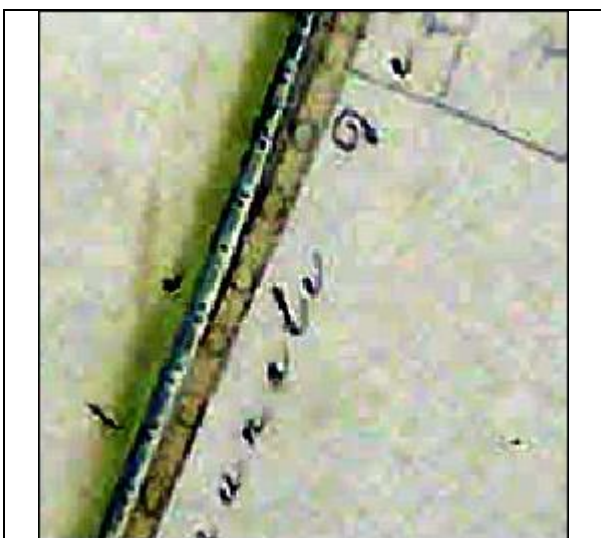
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, eliminando con la variante al PSC il vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC rappresentato nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.3 del PSC.

d) Istanza prot. 4679 del 15.02.2012

Richiedente: Collina Augusto, in qualità di legale rappresentante della Società Agricola Mavora, proprietario degli immobili;

Dati catastali degli immobili: Foglio 72 Mappali 267 (ex 79) - 268 (ex 80) - 269 (ex 81);

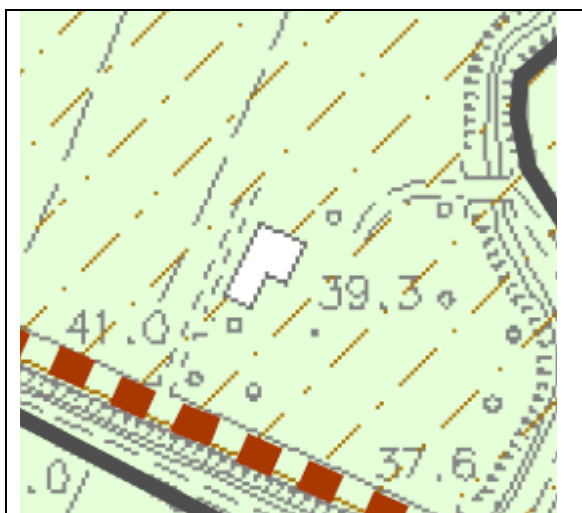
Dati toponomastici: Via Emilia Est s.n.c. - Cavazzona;

Classificazione vigente: il fabbricato ex mapp. 80 non risulta tutelato, oltre ad essere rappresentato sulla carta tecnica con una configurazione planimetrica diversa da quella originaria; i fabbricati ex mapp. 78 e 79 non risultano tutelati, in quanto non più rappresentati sulla carta tecnica;

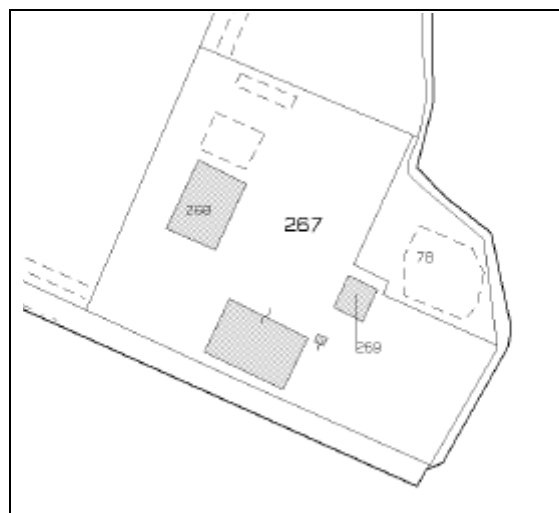
Richiesta: riclassificazione degli immobili, attribuendo vincolo di tutela quale “Edificio di pregio storico-architettonico” - ES.a - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC;

Motivazione: premesso che ad oggi i fabbricati sono in pessime condizioni ed in gran parte crollati, gli stessi erano classificati quali “edifici a carattere monumentale” (AAA) nel previgente P.R.G., anche in quanto già esistenti nel Catasto Gregoriano.

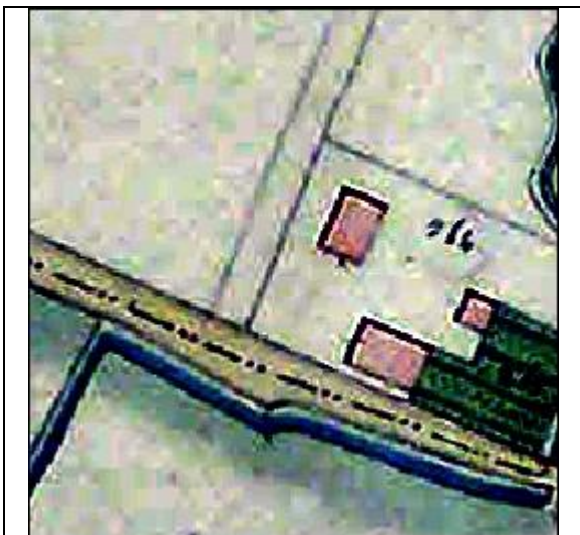
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone un accoglimento parziale dell'istanza, in quanto si ritiene che sussistano elementi sufficienti a definire gli immobili per i quali si propone l'individuazione del vincolo di tutela, stante i progetti edilizi già autorizzati in passato, dai quali si possono desumere la consistenza e la sagoma originarie.

Per tutti gli edifici si propone di attribuire il vincolo di tutela quali "Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, prevedendo quale categoria d'intervento il 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, comma 5 delle norme di RUE.

e) Istanza prot. 19270 del 28.05.2013

Richiedente: Biagi Maria Pia, in qualità di proprietaria degli immobili;

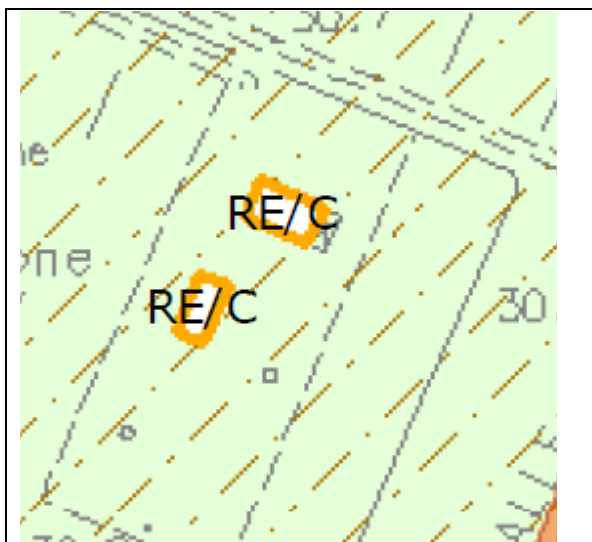
Dati catastali degli immobili: Foglio 28 Mappali 137 (ex 84) - 138 (ex 85);

Dati toponomastici: Via Valle s.n.c. - Riolo;

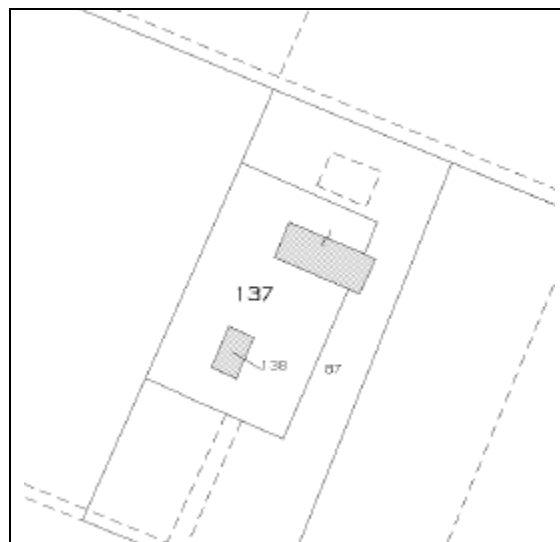
Classificazione vigente: i fabbricati sono tutelati quali “Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC;

Richiesta: ridefinizione della categoria d’intervento per il fabbricato da ‘Ristrutturazione edilizia condizionata’ - RE/C - a ‘Ripristino Tipologico’ - RT - ai sensi dell’art. 2.1.6 delle norme di RUE, commi 7 e 5 rispettivamente;

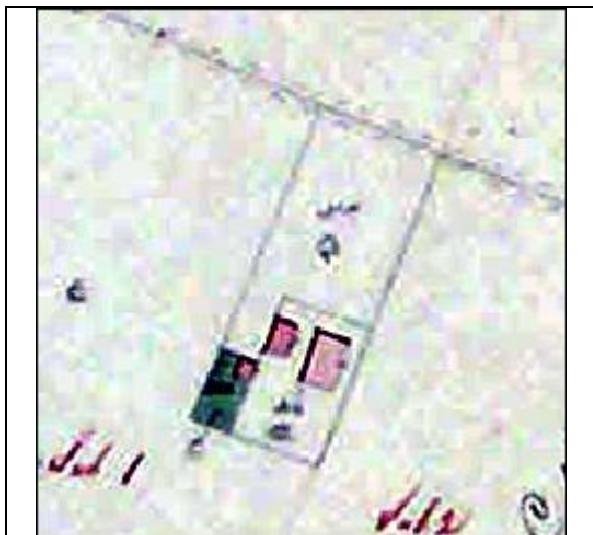
Motivazione: i fabbricati risultano per gran parte crollati e si dispone di adeguata documentazione atta a ricostruirne i caratteri tipologici originari.

Documentazione grafica:

estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, ridefinendo la categoria d'intervento per il fabbricato in oggetto in "Ripristino Tipologico" - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6, comma 5, delle norme di RUE; l'individuazione cartografica delle categorie d'intervento per gli edifici tutelati è operata nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.3 del PSC.

f) Istanza prot. 21907 del 22.06.2013

Richiedente: Famigli Bergamini Carlo, Famigli Bergamini Paolo e Famigli Bergamini

Caterina, in qualità di comproprietari dell'immobile;

Dati catastali degli immobili: Foglio 42 Mappali 69;

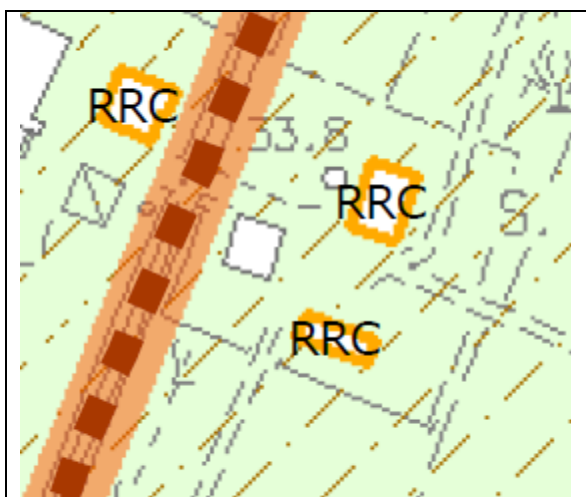
Dati toponomastici: Via Quaresima n. 48 - Riolo;

Classificazione vigente: il fabbricato è tutelato quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, pur tuttavia non essendo presente all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano (si precisa che la porzione di mappa interessata è in cattivo stato di conservazione);

Richiesta: riclassificazione degli immobili, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC;

Motivazione: il fabbricato non presenta caratteri architettonici di particolare pregio, essendo stato oggetto di rimaneggiamenti in epoche successive che hanno determinato il formarsi di alterazioni incongrue; le strutture portanti risultano inoltre interessate da evidenti segni di degrado.

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, eliminando con la variante al PSC il vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC rappresentato nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.1 del PSC.

g) Case dei Lavoratori – istanza prot. 32490 del 24.09.2013

Richiedente: Settore LL.PP. - Patrimonio;

Dati catastali degli immobili: Foglio 121 Mappali 289, 290, 291, 301, 302, 303, 304;

Dati toponomastici: gli immobili sono delimitati a nord da via Ripa Superiore, a sud da via Circondaria Sud, a est da via Zanasi, a ovest da via Parenti;

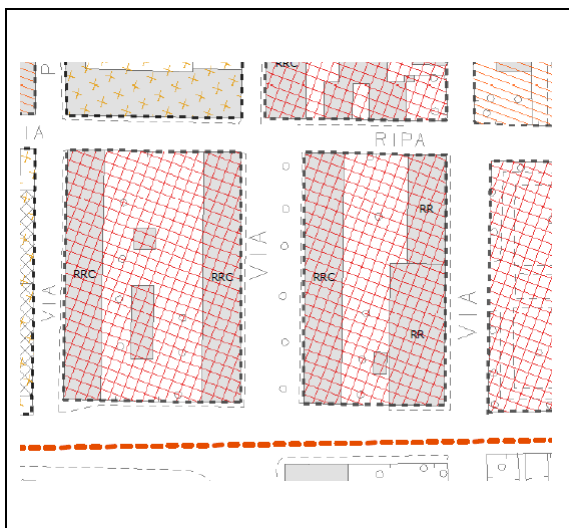
Classificazione vigente: fabbricati non ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 100 delle norme di PSC 'Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale - ES', assoggettati a categoria di intervento RRC

‘Restauro e risanamento conservativo’;

Richiesta: ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da ‘Restauro e risanamento conservativo’ - RRC - a ‘Ristrutturazione edilizia’ - RE - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, commi 4 e 6 rispettivamente;

Motivazione: possibilità di attivare il recupero integrale degli immobili con un opportuno contenimento dei costi, garantendo altresì risultati ottimali sia sotto il profilo del risparmio energetico che sotto quello del miglioramento sismico;

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2



edificio 3

Analisi storica degli edifici

In data 28.10.2005 prot. 34964 il Responsabile del Settore Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici del Comune di Castelfranco, Dott.ssa Diana Neri, ha trasmesso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna istanza di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico.

Con riferimento agli immobili denominati 'Case dei lavoratori' era allegata all'istanza di verifica la relazione storico - morfologica di seguito riportata limitatamente alle parti ritenute più significative:

«L'area di sedime delle case corrisponde alla vecchia fossa castellana che a fine ottocento, con lo smantellamento delle mura, fu riempita con materiale incoerente; in particolare furono posizionate in senso trasversale all'andamento della fossa, per cui si assiste ad un notevole cedimento al centro delle schiere, dovuto al progressivo assestamento di tale materiale rispetto ai bordi già consolidati. (...)

Esiste una dettagliata documentazione delle varie richieste di finanziamento che la municipalità di Castelfranco inviò alla Prefettura di Bologna, e quindi al Re in persona, mentre non sono presenti dati significativi sulle trasformazioni edilizie che tali edifici hanno certamente subito nel tempo. Le prime documentazioni grafiche relative all'elaborazione del progetto sono datate 1908. A tale data fa riscontro una planimetria generale, delle piante e alcuni prospetti in scala 1:100, redatti dall'Ing. Barigazzi, che prevedono la realizzazione di 8 edifici di forma rettangolare disposti negli angoli del comparto edilizio delimitato da via Ripa Superiore, via Circondaria, via Parenti e via Zanasi.

Le vicende che hanno portato prima alla edificazione degli edifici e poi alla configurazione attuale possono così essere riassunte:

18.10.1905 - il Comune di Castelfranco comunica al Prefetto di Bologna la decisione di costruire case operaie per ospitare un certo numero di residenti nel comune in condizioni abitative fortemente disagiate;

30.10.1905 - il Prefetto di Bologna risponde al Comune di Castelfranco lodando ampiamente l'iniziativa, ma ricordando la necessità della copertura finanziaria totale;

9.12.1905 - pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune della Delibera 4023 del 19.11.1905 con la quale si descrive la tipologia di base dell'alloggio popolare, che diventerà il riferimento distributivo principale per il progetto redatto dall'Ing. Barigazzi; (...)

28.1.1906 - con protocollo n°158 il Comune approva il progetto dell'Ing. Barigazzi e la relativa richiesta di mutuo bancario; (...)

Le notizie raccolte confermano la consistente difficoltà nel reperire i finanziamenti per l'esecuzione del progetto, costretto a subire un iter di definizione e approvazione che, dall'inizio del 1906, arriva sino al 1908 circa. (...)

Una volta realizzato, non si hanno notizie certe sul momento in cui gli edifici posti negli angoli del comparto vengono ampliati e collegati a due a due, sino ad assumere la forma di vere e proprie stecche edilizie, con alloggi a schiera sviluppati da subito su due piani. Le tipologie edilizie si differenziano per la collocazione della scala interna che, in alcuni casi, è ortogonale al fronte a rampa unica, mentre in altri viene realizzata a due rampe ortogonali tra loro, con pianerottolo intermedio di distribuzione e servizio igienico nel sottoscala.

Dagli elaborati grafici oggi a disposizione appaiono anche rilevanti interventi sui prospetti, che originariamente erano pensati con una scansione di finestre molto fitta, poi forse non realizzata per risparmiare sui costi degli infissi; infatti allo stato attuale non sono rilevabili segni di finestre tamponate, se non nei sottotetti.

Oltre ai disegni datati come più antichi, risalenti al 1906-1908, sono stati rintracciati un rilievo del 1937, in cui gli edifici risultano già collegati, e alcuni elaborati del 1984, relativi ad un intervento complessivo di manutenzione straordinaria e risanamento impiantistico. (...)

Nel 1984 pertanto gli edifici subiscono radicali trasformazioni e mutano la loro configurazione metrico - costruttiva sulla base di un generale rinnovo edilizio ed impiantistico. E' plausibile ritenere che l'attuale configurazione sia sostanzialmente quella realizzata con l'intervento di manutenzione effettuato nel 1984 e completato nel 1985.

L'intervento programmato nel 1984 ha modificato profondamente l'aspetto degli edifici, impoverendoli sia dal punto di vista estetico che funzionale. Infatti la sostituzione dell'intonaco originale a calce, con altro a base di cemento e resine impermeabilizzanti, ha accelerato il fenomeno di degrado delle murature che, all'esterno, mostrano ampi distacchi ed erosioni del paramento e, soprattutto, all'interno hanno dato origine a fenomeni diffusi di umidità e muffe, ai quali i residenti hanno cercato di ovviare con contropareti in legno, o in cartongesso, che, ovviamente, hanno solo spostato il problema senza risolverlo. Anche la sostituzione di parte degli infissi originali in legno, con altri in alluminio a tenuta, ha contribuito al peggioramento dell'umidità dei locali, soprattutto al piano terreno in corrispondenza delle cucine e dei bagni.

Come abbiamo detto, i fabbricati insistono trasversalmente sull'antica fossa castellana, riempita con materiale incoerente in seguito allo smantellamento delle mura; questo ha comportato notevoli lesioni nella parte centrale delle schiere. La struttura dei fabbricati è molto schematica e di tipo tradizionale, improntata sia a grande semplicità che ad altrettanta solidità. (...)

Le schiere hanno una struttura portante composta da muri perimetrali di due teste di mattoni pieni più un muro centrale di spina, pure di due teste; vi sono poi dei setti trasversali di una testa che delimitano le varie schiere. Ogni schiera si sviluppa su due piani più un sottotetto praticabile; le scale di comunicazione tra i piani sono in muratura, molto ripide e di due diverse tipologie (due rampe a seguire o due rampe a elle), mentre la scala che porta ai sottotetti è poco più di una scala a pioli in legno, rendendoli di fatto inutili per la difficoltà dell'accesso.

Naturalmente questi edifici per noi, oggi, non rispondono alle più elementari norme di igiene e sicurezza, non solo per inadeguatezza degli impianti, ma anche per la distribuzione dei locali, tutti obbligati e con il servizio igienico insufficiente, che si apre sulla cucina (originariamente era una legnaia a servizio del camino posto nella cucina/soggiorno: questi camini con le relative mostre ed i torrini sono stati tutti eliminati), le scale talmente ripide da renderle inagibili per le persone anziane e pericolose per i bambini, i due soggetti maggiormente presenti come utenti. Inoltre i solai e la copertura di legno, per la scarsa sezione degli elementi portanti, non rispondono alle più elementari norme di sicurezza, per non parlare della necessità di verifica al rischio sismico.

Dal punto di vista ambientale è ormai obsoleta la coibentazione della copertura, mancano

gran parte dei vetri isolanti, gli impianti non sono a norma, mentre sono presenti alcuni impianti di riscaldamento adeguati che, però, hanno utilizzate grosse canne fumarie esterne, delle quali una è in acciaio lucido. Tutte le torrette da camino sono di tipo schunt, in sostituzione di quelle originali, che corrispondevano ai caminetti segnalati nelle piante del 1908 e andati perduti con l'inserimento dei termosifoni. Fortunatamente molti infissi sono rimasti originali e sono di buona fattura, mentre quelli sostituiti offrono un "interessante campionario" e, tra di essi, i più diffusi sono in alluminio anodizzato. I paramenti esterni sono stati purtroppo sostituiti con materiali non idonei, ricchi di cemento, che hanno aggravato il fenomeno dell'umidità e dei conseguenti distacchi, soprattutto all'interno dei locali posti al piano terreno. Lo stesso discorso vale per i tinteggi rifatti nel 1980 con colori al quarzo, che ne hanno modificato l'impatto visivo, oltre che aggravato la già ridotta traspirabilità dei muri dovuta all'intonaco cementizio.»

Nell'ambito delle attività previste dal P.R.U. di Castelfranco Emilia vigente uno dei fabbricati è già stato sottoposto ad intervento di recupero edilizio, nel rispetto della categoria di intervento 'Restauro e Risanamento Conservativo' - RRC - determinando costi elevati a fronte di una riqualificazione energetica e di un miglioramento sismico delle strutture di un livello sicuramente inferiore a quelli che si sarebbero potuti ottenere attraverso un intervento di 'Ristrutturazione Edilizia' - RE - con demolizione e ricostruzione fedele quanto a sagoma e sedime.

In data 12.1.2006 prot. 402 la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna - visti i pareri espressi dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia Romagna con nota prot. 21378 del 15.12.2005 e dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota prot. 17110 D/3 del 15.12.2005 - si è espressa in merito all'istanza di verifica dell'interesse culturale delle 'Case dei Lavoratori', concordando con i pareri delle Soprintendenze sopra citati, affermando che *"il complesso in esame che, nella semplicità stilistica e strutturale e nella povertà dei materiali usati, si esempla sull'edilizia popolare seriale ad uso residenziale dei primi decenni del XX secolo, è stato radicalmente ristrutturato dagli anni Ottanta del Novecento e, pertanto, non presenta interesse storico - architettonico".*

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza presentata dal Settore LL.PP., ridefinendo la categoria di intervento a cui gli immobili in oggetto sono assoggettati da RRC 'Restauro e risanamento conservativo' a RE 'Ristrutturazione edilizia', a condizione che vengano rispettati gli allineamenti preesistenti (mantenimento della sagoma e dell'area di

sedime), ricadendo gli immobili nell'ambito del centro storico.

h) Istanza prot. 35427 del 18.10.2013

Richiedente: Coli Luisa, Cappelli Paolo e Cappelli Carla, in qualità di comproprietari dell'immobile;

Dati catastali degli immobili: Foglio 52 Mappale 174;

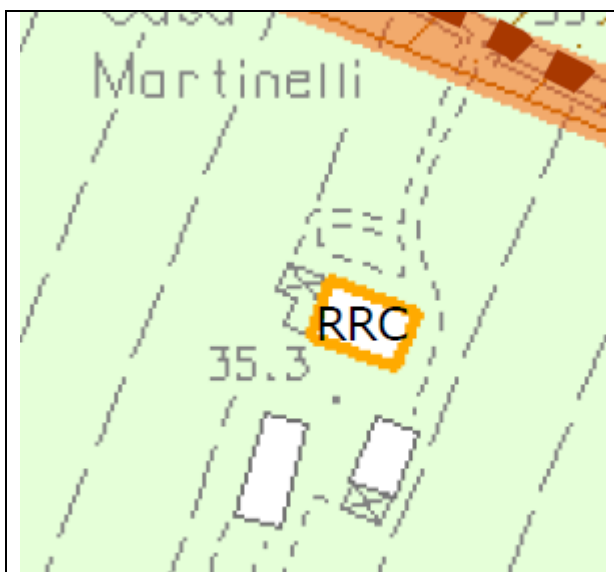
Dati toponomastici: Via Rosario n. 4 - Riolo;

Classificazione vigente: il fabbricato risulta tutelato quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, lo stesso inoltre risulta presente all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano;

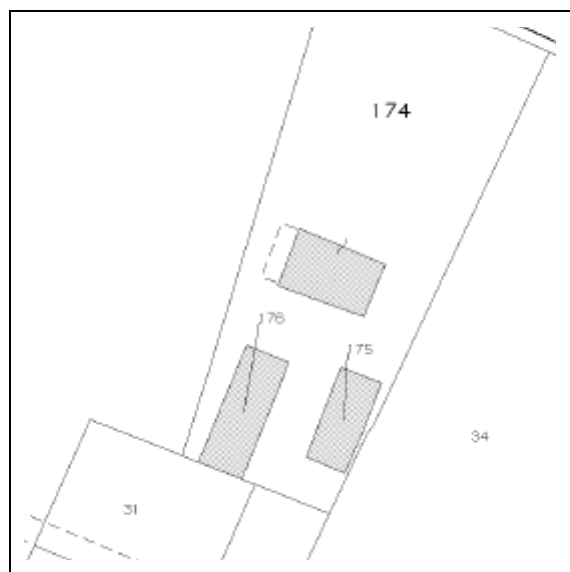
Richiesta: riclassificazione dell'immobile, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC, oppure, in alternativa ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da 'Restauro e risanamento conservativo' - RRC - a 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, commi 4 e 5 rispettivamente;;

Motivazione: il fabbricato è stato danneggiato e parzialmente distrutto dalla tromba d'aria di maggio 2013 e le sue condizioni estremamente precarie non ne consentono il recupero attraverso un intervento conservativo.

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere parzialmente l'istanza, mantenendo il vincolo di tutela attribuito dal PSC, in quanto il fabbricato risulta presente all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano, pur ridefinendo la categoria d'intervento per il fabbricato in oggetto in "Ripristino Tipologico" - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6, comma 5, delle norme di RUE; l'individuazione cartografica delle categorie d'intervento per gli edifici tutelati è operata nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.1 del PSC.

i) Istanza prot. 6760 del 02.03.2009

Richiedente: Prandini Davide, in qualità di comproprietario dell'immobile;

Dati catastali degli immobili: Foglio 40 Mappale 66, ora 331;

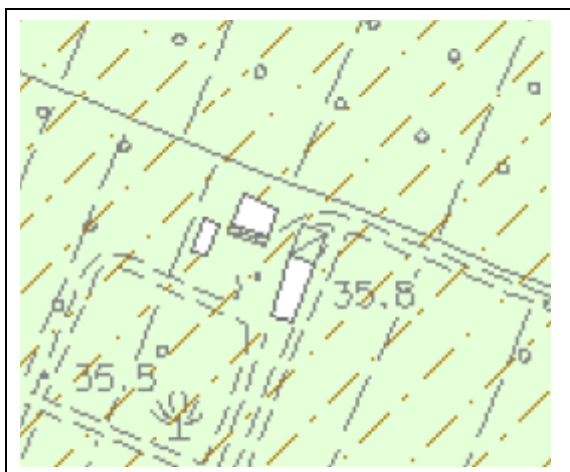
Dati toponomastici: Via per Panzano n. 166 - Pioppa;

Classificazione vigente: il fabbricato non risulta tutelato, lo stesso inoltre non risulta presente all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano;

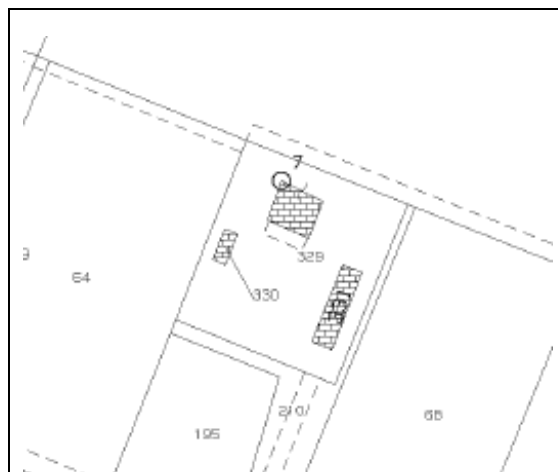
Richiesta: riclassificazione dell'immobile, attribuendo vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC;

Motivazione: il fabbricato presenta inalterate le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale del territorio.

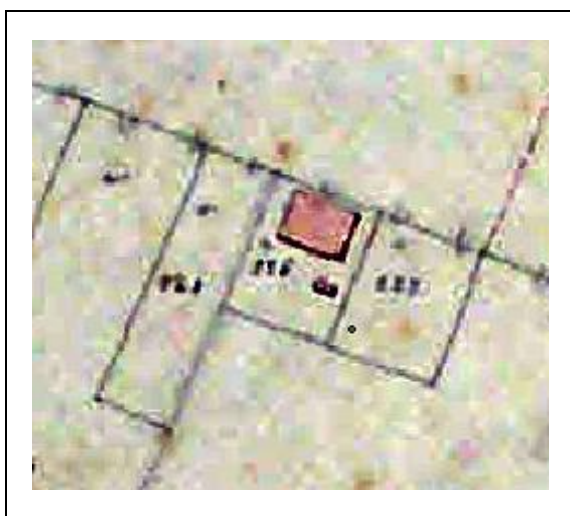
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'istanza, in quanto il fabbricato non presenta caratteri di particolare pregio storico-testimoniale, trattandosi di fabbricato rurale di servizio, e lo stesso non risulta presente all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano.

2.4 Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale finalizzato alla qualificazione energetica e/o al miglioramento sismico

Fra le modifiche alla disciplina regionale in materia di tutela ed uso del territorio introdotte dalla Legge Regionale n. 6 del 6.7.2009, sono state definite le misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente - art. 7 ter aggiunto da art. 16 L.R. n. 6/2009.

Al comma 1 si afferma che *“la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'Allegato e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati”*.

Il comma 2 precisa quindi che *“a tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e paramtrate ai livelli prestazionali raggiunti”* al fine di realizzare i obiettivi di interesse pubblico fra i quali sono contemplati:

- il raggiungimento di un *“significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici”* (lett. b);
- la realizzazione di *“interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni”* (lett. c).

Le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale ad usi urbani residenziali nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia sono disciplinate dall'art. 84 delle norme di il PSC che, allo scopo di limitare l'incremento di carico urbanistico in territorio rurale, al comma 1 definisce i seguenti criteri:

- per gli edifici classificati ES.a e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- per gli edifici classificati ES.a e non aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- per gli edifici classificati ES.b e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- per gli edifici classificati ES.b e non aventi originaria funzione abitativa, è ammessa 1 unità immobiliare ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 500 mc;

- per gli edifici non classificati aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse 2 unità immobiliari ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 1.000 mc;
- per gli edifici non classificati aventi originaria funzione non abitativa, non sono ammesse unità immobiliari ad uso U.1;

dove - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC - per edifici classificati *ES.a* si intendono “*gli edifici di particolare pregio storico-architettonico e le relative aree di pertinenza tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/2004*”, mentre per edifici classificati *ES.b* si intendono “*gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza*”. Gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale - ES (sia di tipo 'a' sia 'b') sono individuati dal PSC nella Tavola 3 'Carta del sistema insediativo storico'.

Con la presente variante si intendono introdurre forme di premialità, al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale volti ad incrementarne le prestazioni energetiche o il grado di sicurezza strutturale degli edifici.

Ambito di applicazione: patrimonio edilizio esistente in territorio rurale dove l'uso abitativo U.1 è ammesso ai sensi dell'art. 84 delle norme di il PSC e gli edifici risultano avere originaria funzione abitativa (art. A-21 L.R. 20/2000).

Tipi di intervento ammessi: restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE).

Requisiti prestazionali richiesti: raggiungimento della Classe energetica A o superiori, oppure, in alternativa, realizzazione di interventi di miglioramento sismico (fino a raggiungere un livello di sicurezza pari almeno al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni) o adeguamento sismico delle strutture.

Forma di premialità: facoltà di incrementare di 1 unità le unità immobiliari ad uso U.1 ad oggi ammesse dall'art. 84 delle norme di il PSC per gli edifici aventi originaria funzione abitativa (art. A-21 L.R. 20/2000) senza incremento di volumetria esistente, attraverso il riuso delle superfici esistenti.

Di seguito si riporta la proposta di modifica, in forma di revisione, alla norma vigente di PSC:

art. 84 - Recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale ad usi urbani residenziali

- 1** - Il PSC allo scopo di limitare l'incremento di carico urbanistico in territorio rurale definisce i seguenti criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad usi urbani residenziali:
- Per gli edifici classificati ES.a ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
 - Per gli edifici classificati ES.a ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e NON aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
 - Per gli edifici classificati ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
 - Per gli edifici classificati ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e NON aventi originaria funzione abitativa, è ammessa 1 unità immobiliare ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 500 mc.;
 - Per gli edifici non classificati aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse 2 unità immobiliari ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 1.000 mc.;
 - Per gli edifici non classificati aventi originaria funzione NON abitativa, NON sono ammesse unità immobiliari ad uso U.1.
- 2** - **Quale forma di premialità è riconosciuta la facoltà, per gli edifici aventi originaria funzione abitativa (art. A-21 L.R. 20/2000), di incrementare di 1 unità le unità immobiliari ad uso U.1 ad oggi ammesse, ai sensi del comma 1 che precede, nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e/o ristrutturazione edilizia (RE) – senza incremento di volumetria esistente, attraverso il riuso delle superfici esistenti – che determinino il raggiungimento dei seguenti requisiti prestazionali, fra loro alternativi:**
- **classe energetica A o superiori;**
 - **miglioramento sismico (fino a raggiungere un livello di sicurezza pari almeno al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni) o adeguamento sismico delle strutture.**
- Si precisa che il premio riconosciuto non è cumulativo e può quindi determinare un'unica unità immobiliare aggiuntiva; gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel pieno rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, nonché della normativa vigente in materia di risparmio energetico.**
- 3** - In deroga alle norme contenute al comma 1 del presente articolo sono ammesse unità immobiliari in numero superiore qualora edifici di rilevanti dimensioni, classificati ES.a o ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, siano inseriti in nuclei, insediamenti o aree di interesse storico come riportato nelle Tavv. 3 del presente piano. Il RUE disciplina gli interventi attuativi. Il POC può introdurre ulteriori deroghe per gli edifici ES.a e ES.b nel caso di particolari e comprovati interessi pubblici e/o ambientali.

- 4** - Il RUE disciplina gli tutti gli altri usi e gli interventi in territorio rurale.
- 5** - Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito di appartenenza di cui al titolo II delle presenti norme e così come specificato nel RUE.

2.5 Recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud"

Fra i contenuti della seconda Variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.), adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 94 del 12.05.2011 attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 20/2000, vi è l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio ai sensi della L.R. n° 37/2002, finalizzata alla localizzazione di opere pubbliche.

In particolare, al fine di realizzare la rotatoria stradale già prevista dal P.S.C. vigente (Tav. 2.1 – Sistema delle Dotazioni) in corrispondenza dell'intersezione tra la via Circondaria Sud e la via Loda, è stato apposto vincolo espropriativo su di un'area che interessa parzialmente un'immobile di proprietà della ditta P.D.M. S.r.l., distinto catastalmente al Fg. 65 mappale 161. Tale area risulta classificata in base al P.S.C. vigente come "Ambito urbano residenziale consolidato" di tipo AC.c n° 12 – art. 65 delle norme di PSC – e si estende per una superficie (Sf) pari a circa 227 mq.

L'Amministrazione comunale, a fronte del rilevante interesse pubblico, intende garantire la tempestiva realizzazione della rotatoria stradale e dei relativi percorsi ciclo-pedonali di connessione, utilizzando a tal fine gli strumenti previsti dall'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dall'art. 23 della L.R. n. 37/2002, riconoscendo, quale compensazione in luogo dell'indennità di espropriazione, la localizzazione dei diritti edificatori nell'area residuale di proprietà degli interessati.

Il procedimento avviato nei confronti della ditta P.D.M. S.r.l., dopo l'esperimento di una esauriente attività istruttoria, è risultato suscettibile di essere definito mediante il riconoscimento di misure compensative: il Comune di Castelfranco Emilia ha inteso quindi regolamentare i reciproci rapporti con la ditta P.D.M. S.r.l. mediante un Accordo di pianificazione ex art. 18.

Con nota in data 23.7.2013, assunta agli atti con prot. n° 25673 del 24.7.2013, la ditta P.D.M. di Para Dino e Matteo S.n.c. si è dichiarata disponibile ad accettare l'attribuzione di diritti edificatori quale indennità compensativa, in luogo del prezzo del bene da cedere.

Analogamente, il soggetto locatore dell'immobile (ENEL Distribuzione S.p.a.), opportunamente coinvolto dalla ditta P.D.M. S.n.c., con nota in data 20.6.2012, assunta agli atti con prot. n° 25628 del 23.7.2013, ha espresso il proprio assenso alle previsioni contenute nella bozza di accordo.

Ai fini della determinazione della compensazione, in luogo della indennità di espropriazione di cui all'art.23 della L.R. 37/02, l'Amministrazione comunale ha deciso, sulla base di perizia

estimativa redatta in data 24.7.2013 prot. n° 25693 di attribuire alla porzione di immobile oggetto di cessione il valore di Euro 50.000 (cinquantamila).

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 108 del 25.7.2013 è stata approvata la bozza di Accordo avente contenuto di pianificazione territoriale ed urbanistica, con contestuale predeterminazione del contenuto del P.S.C., finalizzato alla cessione di area privata assoggettata a procedura espropriativa a fronte della possibilità di edificare su area privata già destinata all'edificazione, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale n° 37/2002, dell'art. 11 commi 2 e seguenti della Legge n° 241/1990, nonché dell'art. 18 della Legge Regionale n° 20/2000.

A seguito della cessione a favore dell'Amministrazione comunale dell'area necessaria al completamento della rotatoria stradale, la ditta P.D.M. S.r.l. mantiene quindi nella propria disponibilità un'area residuale di superficie (Sf) pari a circa 1.203 mq (parte del foglio 65 mappale 161), di estensione tale da consentire il trasferimento della Superficie Complessiva (SC) pari a 90,80 mq, quale indennizzo riconosciuto in luogo del corrispettivo di cessione.

La localizzazione della nuova capacità edificatoria comporta conseguentemente la necessità di prevedere un adeguamento al P.S.C. vigente, che recepisca i contenuti pianificatori dell'Accordo in relazione ai seguenti profili:

- a) riconoscimento della Superficie Complessiva (SC) pari a 90,80 mq relativamente al lotto individuato al foglio 65 mappale 161 parte, in aggiunta alla potenzialità esprimibile dal lotto residuo medesimo;
- b) individuazione, attraverso specifica Scheda di sub-Ambito, dei relativi parametri urbanistici ed edilizi, nonché le modalità attuative, come di seguito illustrato:
 - Capoluogo: nuovo sub-Ambito Urbano residenziale consolidato – AC.c n° 12.2;
 - SC = mq 90,80 (in aggiunta alla potenzialità edificatoria esistente definita dal RUE);
 - Sf = mq 1.203,00 circa;
 - H massima = n° 4 piani; + sottotetto;
 - Destinazioni d'uso ammesse = funzione residenziale, terziaria, commerciale;
 - Distanza dai confini stradali = derogata;
 - Visuale libera rispetto ai confini stradali = derogata;
 - Modalità di attuazione = Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

Si allega il testo dell'Accordo sottoscritto dalle parti, repertoriato in data 2.8.2013 (All. A1).

2.6 Accoglimento richiesta di modifica della scheda normativa del sub-ambito AS n° 1.2

Con istanza in data 04.10.2013 – assunta agli atti con prot. n° 34196 del 10.10.2013 – la Ditta I.G.L. 'Impresa Generale Lavori Srl', intestataria di una proprietà ubicata in Comune di Castelfranco Emilia all'interno del "Comparto Bini", catastalmente identificata al fg. 121 mapp. 508, ha presentato richiesta di modifica della relativa scheda normativa d'ambito di P.S.C. AS n° 1.2.

In primo luogo l'istanza è volta a chiedere la rettifica di un errore materiale per cui detta particella risulta censita al fg. 121 mapp. 208, invece che al fg. 121 mapp. 508.

Quale variazione di carattere sostanziale si chiede inoltre di introdurre la possibilità di delocalizzare parte della potenzialità edificatoria residua del "Comparto Bini" – quantificata in 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione terziario-direzionale – oltre che sull'immobile di cui al fg. 121 mapp. 508, anche su altri immobili compresi nel perimetro di comparto.

Ritenendo di condividere l'opportunità di distribuire all'interno del "Comparto Bini" la potenzialità edificatoria residua per favorire un ottimale completamento delle previsioni edificatorie, si riporta di seguito la Scheda d'ambito aggiornata rispetto all'introduzione delle modifiche richieste.

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



Localizzazione e caratteri insediativi

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

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

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

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

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

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

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

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

Sub ambito n. 1.2 AS – Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP

Il sub ambito è costituito dalle aree del "Comparto Bini". Per tale sub ambito l'attuazione è regolata dall'apposita convenzione in vigore al momento dell'approvazione del Piano.

Dimensionamento massimo ammissibile

Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione. ~~In particolare sulle aree individuate al Foglio 51 Mappale 208 può essere localizzata la potenzialità edificatoria residua del comparto pari a 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione direzionale e terziario.~~ Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come stabilito dal PRG vigente.

La potenzialità edificatoria residua del comparto pari a 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione direzionale e terziario può essere localizzata sull'area individuata al Foglio 51 Mappale 508, oppure, in alternativa, può essere ridistribuita su altri immobili interni al comparto.

Fino all'attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.

L'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dalle norme di PSC, può proporre varianti non sostanziali alle convenzioni in essere senza per questo modificare la potenzialità edificatoria definita dalla convenzione stessa.

Le convenzioni sono state approvate con delibere di Consiglio Comunale n. 115 e n. 116 del 28/07/08.

2.7 Adeguamento delle fasce di rispetto stradali

A fronte della profonda trasformazione urbanistica avvenuta nel corso degli ultimi 15 anni, il Comune di Castelfranco Emilia si è misurato con l'obiettivo di adeguare il sistema della mobilità al sistema urbanistico e territoriale, per ritrovare i necessari nuovi equilibri di funzionamento sostenibile, tramite la redazione di un Piano Generale del Traffico Urbano di prossima adozione.

Il P.T.C.P. della Provincia di Modena di recente approvazione ha contribuito a fornire un quadro aggiornato del sistema della mobilità del quadrante orientale della provincia modenese e della sua evoluzione.

L'operazione più significativa in termini di definizione delle strategie di gestione della rete stradale è certamente quella della sua classificazione, finalizzata, secondo la normativa, all'identificazione della rete portante della mobilità veicolare.

In funzione della classificazione della rete viaria così rideterminata, si sono quindi definite le fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada, elemento costitutivo del P.G.T.U. di prossima adozione.

La delimitazione del perimetro dei centri abitati – D.Lgs. n. 285/92, art. 4 – del Comune di Castelfranco Emilia è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 636 del 28.6.1993.

Dato atto che nel frattempo si è modificata l'estensione del Territorio Urbanizzato – Centro Edificato, per effetto dell'attuazione di previsioni edificatorie, nonché delle sopravvenute modifiche agli strumenti urbanistici, si provvederà inoltre con specifico provvedimento ad aggiornare la delimitazione del perimetro dei Centri Abitati: ciò determinerà ulteriori modifiche localizzate alle fasce di rispetto stradali.

Con la presente Variante si procederà all'adeguamento negli elaborati cartografici di P.S.C. ed, in particolare, nelle tavole 2 "Sistema delle Dotazioni" delle fasce di rispetto stradali: si precisa fin d'ora che l'approvazione della presente Variante al P.S.C. è subordinata alla definitiva approvazione del P.G.T.U. di prossima adozione.

2.8 Eliminazione vincolo di tutela ‘filare alberato’

Nell’ambito della seconda Variante al P.O.C., adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 94 del 12.05.2011 attualmente in regime di salvaguardia, è stata inserita la previsione urbanistica relativa all’ambito di nuovo insediamento AN n° 55 e del sub-ambito per dotazioni ad esso collegato AD n° 5.4.

Nell’ambito AD n° 5 sono collocate le funzioni scolastiche e sportive più importanti del capoluogo: il Polo Scolastico, l’Istituto Professionale Agrario, un asilo nido e una scuola materna, il centro sportivo “Ferrarini” e il palazzo dello sport, la sede di associazioni di volontariato e l’orto botanico.

In particolare il sub-ambito AD n° 5.4 è destinato ad ospitare un ampliamento del polo sportivo, prevedendo su parte di esso – Fg. 68 Mapp. 477, 478, 479 – la realizzazione di un nuovo campo da calcio.

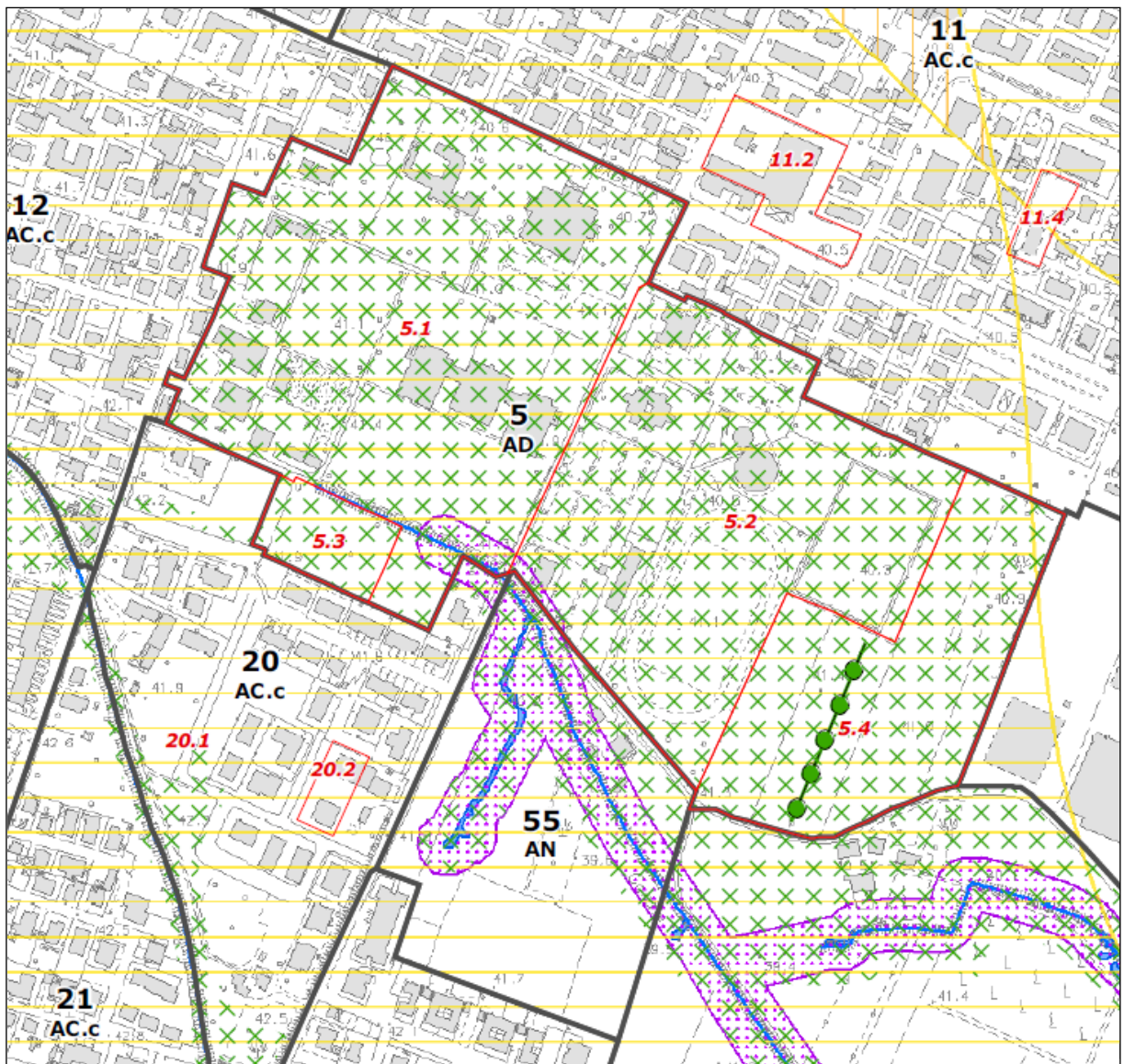
L’ipotesi progettuale elaborata interessa tuttavia un elemento di tutela paesaggistico - ambientale individuato in sede di pianificazione urbanistica comunale, un filare alberato tutelato ai sensi dell’art. 28 delle norme di P.S.C., che dovrà pertanto essere abbattuto.

Preso atto che la tutela introdotta discende da valutazioni contenute esclusivamente nel Quadro Conoscitivo del P.S.C. e non anche da tutele discendenti da strumenti di pianificazione territoriale e paesistica sovraordinati, al fine di consentire una valorizzazione ottimale delle aree recentemente acquisite in disponibilità dal Comune di Castelfranco Emilia – catastalmente identificate al Fg. 68 Mapp. 477, 478, 479 – si propone pertanto di eliminare il vincolo sul filare alberato esistente, richiedendo quale misura compensativa a fronte dell’abbattimento delle alberature esistenti la piantumazione di nuove alberature a margine del nuovo campo sportivo.




Le prescrizioni da seguire nell’intervento di rimboschimento, quali il numero e la tipologia delle essenze arboree, dovranno essere concordate con il competente Settore Tutela e gestione dei beni culturali e paesaggistici, nel rispetto del Regolamento comunale del Verde.

Quale ulteriore approfondimento in merito allo stato fito-sanitario delle piante, nonché dell’eventuale possibilità di trapianto delle stesse, sarà redatta una relazione agronomica preliminarmente all’adozione della presente Variante.

Si riporta di seguito un estratto della Tav. 1.1 del P.S.C. ‘Sistema Ambientale’.



Elementi di valore paesaggistico ambientale

-  pianta monumentale - art.28
-  filare, piantata - art.28
-  reti ecologiche - art.29

2.9 Rettifica di errori materiali

Si procede a correggere i seguenti errori materiali in cartografia:

Tavola 2.2 – a Gaggio , in corrispondenza dell'AC.b 90 viene inserito un tratto di viabilità strutturale mancante;

Tavole 3 – modifica generale della legenda – si correggono i simboli Is.d ponte e Is.d portico che risultavano invertiti;

Tavole 3 – si correggono alcune categorie di intervento scritte in modo non corretto e si introducono alcune categorie di intervento mancanti.

Si correggono inoltre due errori materiali presenti nelle schede normative d'ambito:

- sub ambiti 28.2 e 28.3 ACP.b– le descrizioni del “Dimensionamento massimo ammissibile” dei due subambiti sono invertite

Sub ambito	28.2 28.3	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG
Dimensionamento massimo ammissibile		
La potenzialità edificatoria del sub ambito deriva da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato e stipulato in sede di conclusione dei lavori di realizzazione della tangenziale del capoluogo. Tale accordo prevede la realizzazione di un intervento residenziale per complessivi mq 2242 di S.U.		
Le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a quantità di superficie utile calcolata in base alle definizioni contenute nel previgente PRG.		

Sub ambito	28.3 28.2	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG
Dimensionamento massimo ammissibile		
La potenzialità edificatoria del sub ambito deriva da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato e prevede la realizzazione di un intervento residenziale per complessivi 2973 mq di S.U.		
La superficie da edificare fa riferimento a definizioni e metodi di calcolo così come dalle definizioni contenute nel previgente PRG.		

- ambito 106 ARP – si corregge l'evidente errore materiale relativo alla trasformazione attuativa che non è soggetta a RUE, bensì a POC.

3 ELABORATI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.

La variante al Piano Strutturale Comunale vigente è costituita dai seguenti elaborati:

A) Documento Preliminare

A.1) Allegato: Accordo “Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud”

B) Tavola di Sintesi degli oggetti di Variante

L'elaborato rappresenta una sintesi di inquadramento cartografico, alla scala 1:16.000, degli elementi innovativi introdotti con la 1^ variante al P.S.C., assumendo quale stato di fatto il P.S.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76 dell'08.04.2009.

C) VAS / ValSAT – Rapporto preliminare

L'elaborato è redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i..

PROGETTO

Settore Pianificazione Economico Territoriale

L' Istruttore Direttivo Tecnico
(Ing. Stefania Comini)

L' Istruttore Direttivo Tecnico
(Arch. Claudia Stanzani)

Il Responsabile del Settore
(Geom. Gianluigi Masetti)