



REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

**SECONDA VARIANTE AL
PIANO
OPERATIVO
COMUNALE**

POOC

APPROVAZIONE DEFINITIVA

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

Approvato con Del. C.C. n° del

Il Sindaco
Stefano Reggianini

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
Giampaolo Zerri

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Gianluigi Masetti

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

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

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

A

**RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE NORMATIVE**

ELABORATO A
RELAZIONE - NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE

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

INDICE

PARTE PRIMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE, ITER DI APPROVAZIONE E SINTESI DEI CONTENUTI DEL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA	5
--	---

PARTE SECONDA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA	53
--	----

PARTE TERZA

NORME DI ATTUAZIONE DEL POC	93
-----------------------------	----

PARTE QUARTA

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC	111
---	-----

PARTE QUINTA

DISCIPLINA DELLA RETE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO (MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA)	179
--	-----

PARTE PRIMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE, ITER DI APPROVAZIONE E SINTESI DEI CONTENUTI DEL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

1 CONTENUTI DEL P.O.C.

1.1 Contenuti generali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AC.c 8.2 - AC.a 17.2 - AC.c 24.2 - AC.b 61.3 - AC.b 61.4 - AC.b 61.7 - AC.b 61.8 - AC.b 61.9 - AC.b 61.11 - AC.b 61.14 - AC.b 61.15 - AC.b 61.16 - AC.b 61.17 - AC.d 68.2 - AC.b 81.2 - AC.b 81.3 - AC.b 81.4 - AC.b 81.5 - AC.b 81.6

- AC.b 100.2 - AC.c 101.2 - AC.c 101.3 - AC.c 110.5 - AC.c 115.25 - AC.c 115.3 - AC.d 120.3.

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

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

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

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

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

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

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

Tale fase B costituisce la presente Variante.

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

2.1 Fasi, obiettivi, indirizzi

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

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

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

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

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

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

2.2 L'avviso pubblico

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

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

Per quanto riguarda la fase B, le proposte (da presentare entro il 31 ottobre 2009) sono tenute a documentare le finalità dell'intervento, ed in particolare i contenuti di interesse

pubblico degli Accordi da sottoscrivere, con applicazione dei criteri perequativi che comporteranno la cessione di aree e la realizzazione di opere che costituisce il “contributo di sostenibilità” richiesto dal POC. L’avviso pubblico elenca alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall’Amministrazione comunale nella valutazione delle proposte di cui al capo B) ai fini della redazione del POC.

Entro il 31 ottobre 2009 sono state presentate a seguito dell’avviso pubblico 102 proposte di inserimento, che sono state sottoposte ad esame istruttorio preliminare e che non hanno costituito oggetto del primo POC, in quanto hanno concorso alla formazione della Variante che integra i contenuti del primo POC.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

AVVISO PUBBLICO

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

Premesso che:

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

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

- il Comune di Castelfranco Emilia ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune intende attivare una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R. 20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC.

Tutto ciò premesso

Il Comune di Castelfranco Emilia

INVITA

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

AMBITI CONSOLIDATI AC SOGGETTI A P.O.C. in base al punto 3 dell’Intesa rilasciata

dalla Provincia di Modena con Del.G.P.n. 162 del 27/03/2009 (PUA con preventivo inserimento nel P.O.C.):

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

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

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

AMBITI OGGETTO DI SCHEDE DI P.S.C.

Capoluogo:

AS (centro storico)

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

AR (Ambiti da riqualificare)

APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)

ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)

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

AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

Frazioni:

AS (centri storici)

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

AR (Ambiti da riqualificare)

APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)

ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)

ANP (ambiti produttivi di nuovo insediamento)

AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

Territorio rurale:

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

ALLA PRESENTAZIONE

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

A tal fine gli interessati dovranno presentare:

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

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della

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

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

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

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

(omissis)

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

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

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

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

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

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

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

Allegato A

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

1. Nome del/dei proprietario/i o dell'operatore interessato – recapito/i
2. Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.)
3. Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta
4. Proprietà interessate (individuazione cartografica; numero fogli e mappali) e superficie territoriale
5. Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto
6. Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale
7. Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (contributo di sostenibilità sotto forma di: cessione gratuita di aree; realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).
8. Modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale da convenzionare con il Comune nella misura minima del 20% della SC (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali da definire con l'Amministrazione comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia)
9. Caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica definite dai requisiti di cui al "Regolamento Energia" di cui all'Allegato B del RUE, ed eventuali altre caratteristiche edilizie che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del. G.R. n. 593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla Del. G.R. 268/2000): benessere ambientale, uso razionale delle risorse, fruibilità degli spazi, uso razionale delle risorse idriche, controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione, ecc.
10. Eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che richiedono un piano urbanistico attuativo
11. Eventuali aree e/o fabbricati che la proprietà si dichiara disponibile a cedere alla Pubblica Amministrazione finalizzate alle funzioni pubbliche.

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

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

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

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

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

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

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

31.229 residenti

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

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

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

Il primo POC è stato adottato con Del. C.C. n. 24 del 3.02.2010, e approvato con Del C.C. n.216 del 15.10.2010.

SINTESI DEI DATI DEL PRIMO POC

Sub-ambiti inseriti nel POC	ST catastale	SC residenziale massima¹	SC terziario commerciale²	SC totale
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO – MADONNA D. PROVVIDENZA	7.179	1.795	0	1.795
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
AC.c 120.2 RECOVATO.	22.025	5.506	0	5.506
TOTALE RICHIESTE INSERITE NEL POC	296.075	77.566	6.067	83.633

¹ La superficie complessiva SC assegnata dal POC può comprendere, in tutti gli ambiti ad eccezione di AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, una quota eventuale da attribuire in sede di PUA a funzioni terziarie (commercio di vicinato, artigianato di servizio, uffici e laboratori) "in ragione della specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento" (art.6 delle Norme del POC). Pertanto il valore riportato in questa colonna è quello massimo per la SC residenziale.

² Ad eccezione degli ambiti AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, in questa tabella non si riportano i dati relativi ad eventuali quote di usi commerciali e terziari assegnati in sede di PUA (vedi nota 1); pertanto il valore riportato in questa colonna è quello minimo per la SC commerciale e terziaria.

4 LA PRIMA VARIANTE AL POC

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

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

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

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

5 LA SECONDA VARIANTE AL POC (FASE B)

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

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

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

Tali criteri sono stati successivamente integrati con :

- deliberazione di G.C. n. 167 del 21.9.2010, in merito al tema dell'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- deliberazione di G.C. n. 22 del 22.2.2011 in merito :
 - ai nuovi indirizzi per la determinazione del contributo di sostenibilità per il commercio;
 - ai nuovi indirizzi sul fotovoltaico a seguito dell'intervenuto dispositivo legislativo sopra citato;
 - alle previsioni per l'insediamento di distributori di carburante;
 - all'elenco degli ambiti
 - all'elenco delle previsioni pubbliche per le quali è necessario attivare l'apposizione di vincolo espropriativo;
- deliberazione di G.C. n. 45 del 29.3.2011

I criteri per la selezione sono riportati di seguito.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

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

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

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

Premessa

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

temporale di cinque anni.

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

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

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

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

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

5.2 Il percorso di formazione del POC

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

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

proposte.

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

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

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

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

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

* * *

CRITERI DA ADOTTARE NELLA REDAZIONE DEL POC

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

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

b. *Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento*

rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC

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

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

Obiettivi generali:

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

Obiettivi specifici:

- completamento del centro sportivo e creazione nuovo centro parrocchiale
- nuova sede uffici comunali
- ampliamento della Caserma Carabinieri, ai fini del potenziamento della dotazione di organico
- Nuove attrezzature sportive (ampliamento del polo sportivo Ferrarini, nuova bocciofila, campo da rugby)
- Ampliamento scuola elementare/materna/nido nel Capoluogo, a Gaggio e a Piumazzo
- Sede civica a Piumazzo
- Sede civica alla Cavazzona
- Sede socio-occupazionale Capoluogo
- Adeguamento e riqualificazione dell'offerta di spazi per attività diurna e per alloggi (residenziali e semiresidenziali) destinati ai diversamente abili
- Nuovo collettore acque chiare Piumazzo.

Obiettivi specifici sul sistema della mobilità:

Capoluogo:

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

Piumazzo:

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

Pioppa – Panzano:

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

Gaggio (Pilastrello):

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

Manzolino:

- Rotatoria via Madre Teresa di Calcutta

Cavazzona:

- Doppia rotatoria sulla via Emilia

Rastellino:

- Messa in sicurezza incrocio con via Toti.

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

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

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

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

Tale scelta ha infatti conseguenze sia sul carico urbanistico assegnato all'area, sia sull'assetto del territorio e sulle politiche che lo governano, sia infine sul valore immobiliare che il mercato riconosce all'area. In particolare sotto quest'ultimo profilo è verificato che la possibilità di realizzare strutture della moderna distribuzione (superfici

di vendita superiori a 250 mq. nei comuni di dimensioni superiori a 10.000 abitanti) rappresenta, a parità di altre condizioni quantitative e qualitative, un oggettivo fattore di valorizzazione che deve essere considerato nelle parametrizzazioni degli effetti delle scelte urbanistiche connesse al POC, e dei correlati impegni da richiedere agli operatori per garantire la sostenibilità degli interventi.

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

Di conseguenza il calcolo del contributo di sostenibilità si effettua nei termini seguenti:
 commercio in esercizi di dimensione Medio-Piccola (tra 250 e 1.500 mq. di SV):
+ 25% rispetto al valore unitario dell'uso commerciale-base, calcolato sulla Snt.

Si precisa che saranno esentati da tale incremento gli esercizi medio-piccoli che si insediano per trasferimento di autorizzazione commerciale.

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

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

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

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

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC

- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA)
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali)
 - in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati: misura pari al 30% del valore immobiliare attribuito in sede di POC all'ambito urbano consolidato (in prevalenza residenziale o produttivo), calcolato sulla SV autorizzata per la media struttura di vendita.

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

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

Residenza e attività complementari

Zona 1 Centro storico capoluogo

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

Zona 1 Centro storico Piumazzo

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

Zona 2 Semicentro

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

Zona 3 Periferia

residenza	385 €/mq. di SC
commercio di vicinato	230 €/mq. di Snt
alberghiero e altro terziario	190 €/mq. di Snt

	commercio in M-P strutture	285 €/mq. di Snt
<i>Zona 4 centri frazionali: Panzano</i>		
	residenza	310 €/mq. di SC
	commercio di vicinato	185 €/mq. di Snt
	alberghiero e altro terziario	155 €/mq. di Snt
	commercio in M-P strutture	230 €/mq. di Snt
<i>Zona 4 centri frazionali: Piumazzo e Gaggio</i>		
	residenza	350 €/mq. di SC
	commercio di vicinato	210 €/mq. di Snt
	alberghiero e altro terziario	175 €/mq. di Snt
	commercio in M-P strutture	260 €/mq. di Snt
<i>Zona 4 centri frazionali: Manzolino e Cavazzona</i>		
	residenza	325 €/mq. di SC
	commercio di vicinato	190 €/mq. di Snt
	alberghiero e altro terziario	160 €/mq. di Snt
	commercio in M-P strutture	235 €/mq. di Snt

Aree specializzate per attività produttive

Capoluogo	120 €/mq. di Snt
Frazioni	80 €/mq. di Snt

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

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

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

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

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

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

In tutti gli ambiti AN e AR la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme

previste dalla legislazione regionale in materia) deve essere almeno pari alla quota minima del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

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

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

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

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

Per la definizione di tali criteri si fa riferimento all'art. 76 delle Norme del PTCP, specificamente dedicato agli "Interventi per l'eliminazione di situazioni incongrue – Strumenti compensativi e perequativi". Al comma 1 si stabilisce che "Ai sensi della lettera c. del comma 2 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000, per gli immobili definiti incongrui rispetto al contesto rurale (sulla base del Quadro Conoscitivo del PSC), che non presentano né un valore culturale da tutelare, né un valore d'uso per nuove funzioni, va prevista la demolizione. Negli ambiti territoriali di particolare pregio o particolare fragilità, la demolizione può essere incentivata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori (che rientrano nel dimensionamento del PSC), da trasferire in ambiti urbanizzati o urbanizzabili, appositamente individuati."

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

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

Comune”.

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

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

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

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

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

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

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

Criteri per l’attuazione del piano energetico comunale

Premessa

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

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

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

Il percorso di formazione del POC e della sua Variante

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

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

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

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

Il quadro di riferimento normativo

Impianti solari

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

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

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

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

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

La norma contenuta nell'art. 89 stabilisce in particolare dei fattori escludenti alla realizzazione di impianti fotovoltaici (comma 2.4) in relazione, ad esempio, al

particolare pregio di determinate zone agricole riconosciuto dallo strumento urbanistico vigente o da Leggi sovraordinate (siti Rete Natura 2000, Siti di interesse comunitario SIC e Zone di protezione speciale ZPS) o per la presenza di riserve naturali regionali, Parchi regionali o Aree di riequilibrio ecologico, dando nel contempo alle Amministrazioni comunali la facoltà di ampliare i fattori escludenti.

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

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

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

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

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

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

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

Il comma 5 dell'art. 4.5.17 del RUE stabilisce che a protezione degli impianti per la produzione di energia elettrica, è possibile realizzare specifica recinzione, limitatamente all'area di pertinenza dell'impianto stesso. Dette recinzioni dovranno essere realizzate con semplici reti metalliche sostenute da pali in ferro o in legno in

abbinamento alla piantumazione di siepi o filari alberati. La realizzazione di elementi in muratura è prevista esclusivamente per quelle parti destinate all'accesso dell'impianto. La norma precisa che in tutte le aree agricole ammissibili si dovrà inoltre tenere conto inoltre delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57 nonché del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228.

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

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

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

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

La volontà del legislatore nazionale è quindi chiaramente improntata ad un forte

stimolo alla realizzazione degli impianti che sfruttano l'energia solare e le Amministrazioni locali devono orientare le proprie attività di pianificazione in questa direzione, rimuovendo gli eventuali ostacoli burocratici e procedurali presenti nella regolamentazione locale.

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

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

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

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

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

La Regione Emilia Romagna, con propria deliberazione dell'Assemblea legislativa n° 28 del 6.12.2010 (*Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica*), ha proceduto a dare attuazione alle facoltà concesse dal D.M. 10.9.2010 – Allegato I.

Il provvedimento contiene disposizioni cogenti sul territorio regionale che si applicano a tutti i procedimenti non conclusi, ad esclusione di quelli che risultano formalmente

avviati attraverso la presentazione di Autorizzazione unica, ovvero del sostitutivo titolo abilitativo, e di quelli già ammessi a finanziamento pubblico.

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

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

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

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

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

Criteria da adottare nella redazione del POC e della sua variante

L'Amministrazione comunale di Castelfranco Emilia si dichiara attenta e sensibile verso le politiche di sostegno alla produzione di energia elettrica alimentate da fonti energetiche rinnovabili, in coerenza con gli atti di indirizzo già deliberati e propedeutici alla costituzione del "Piano Energetico Comunale" (vedasi al riguardo la Delibera di Consiglio comunale n° 7 del 26.5.2008, avente ad oggetto l' "Adesione alla Agenzia per l'Energia e lo sviluppo sostenibile – A.E.S.S. di Modena" e la delibera di Giunta n° 16 del 30.3.2010, avente ad oggetto la "Sottoscrizione protocollo d'intesa tra la Provincia di Modena, L'Agenzia per l'Energia e lo sviluppo sostenibile di Modena (AESS) ed il Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito del "Patto dei Sindaci" - Covenant of Mayors - per la riduzione delle emissioni di anidride carbonica su scala locale").

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

Di fronte ad una dettagliata pianificazione regionale che si sostituisce all'attività comunale, perde ogni valenza e significato la disciplina particolareggiata contenuta sia nel Regolamento Urbanistico Edilizio che nel Piano Operativo Comunale. Il previo inserimento di aree idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici al suolo, nelle

previsioni urbanistiche di POC, risulterebbe infatti, oltre che di dubbia legittimità, un inutile appesantimento di una procedura autorizzativa che viene già ampiamente disciplinata da norme statali.

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

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

Impianti solari

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

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

La Regione Emilia Romagna, dando attuazione alle facoltà concesse dalla norma di riferimento nazionale (D.M. 10.9.2010), ha delineato in modo chiaro e puntuale quale debba essere la politica di sostegno agli impianti che sfruttano l'energia solare fotovoltaica, con propria deliberazione di Assemblea legislativa n° 28 del 6.12.2010.

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

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

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

non è dovuto alcun corrispettivo monetario in favore dei Comuni a seguito

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

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

Trigenerazione

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

Partendo quindi da quanto normato e incentivato nell'Allegato B "Regolamento Energia" allegato al R.U.E., specificatamente per gli impianti di teleriscaldamento (vedi paragrafo 2.5) e cogenerazione (vedi paragrafo 2.6), attraverso la variante al POC, l'Amministrazione Comunale vuole, per i nuovi insediamenti urbani, che siano raggiunti alti livelli di rendimento delle fonti energetiche.

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

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

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

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

I principali vantaggi della trigenerazione sono dunque:

- riduzione dei costi dell'energia primaria;
- riduzione dei costi di gestione;
- maggiore energia elettrica disponibile;
- utilizzo del calore in esubero;
- ottimizzazione dei fumi di scarico altrimenti perduti;
- riduzione del combustibile pari al 25% circa, rispetto a quanto impiegato nella tradizionale produzione di energia;
- riduzione dell'inquinamento atmosferico di circa il 25%. Con l'uso del gas naturale, al posto del petrolio e del carbone, le emissioni di CO₂ ed i fumi tendono a zero;
- aumento della stabilità delle reti elettriche: gli impianti di trigenerazione offrono un significativo supporto alle reti elettriche durante i caldi mesi estivi. La richiesta del freddo è soddisfatta mediante il processo dell'assorbimento anziché da ciclo di compressione sostenuto dall'energia elettrica. L'applicazione della trigenerazione inoltre aumenta la stabilità delle reti e migliora l'efficienza del sistema, in quanto i picchi estivi sono coperti da società elettriche attraverso impianti di riserva inefficienti con sovraccarico delle linee di trasmissione dell'elettricità.

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

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

nuove previsioni insediative a fini residenziali e produttivi e, degli ambiti per i nuovi insediamenti di cui alla L.R. 20/2000, deve essere definita con particolare attenzione al requisito del collegamento con le infrastrutture energeticamente efficienti come il teleriscaldamento con cogenerazione/rigenerazione disponibili o previste in aree limitrofe.

Contestualmente, il Regolamento Urbanistico Edilizio dovrà essere aggiornato nell'Allegato B (Regolamento energia), in relazione alla definizione di trigenerazione ed alle modalità ed agli incentivi eventualmente previsti.

VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valori parametrici opere di urbanizzazione:

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

Valori parametrici rotatorie:

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

Cessione aree nude:

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

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

ALLEGATO B Interventi per l'edilizia abitativa sociale

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

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

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

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato

- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 SVOLGIMENTO DELLA FASE ISTRUTTORIA E DI CONCERTAZIONE

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

Tutte le proposte sono state esaminate e schedate.

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

AS	Centro Storico AS 1	5-6-62-86-117-126	
AD	Capoluogo:	AD 4 (Ospedale, scuole "rosse")	
		impianti sportivi) - sub 5	67
		AD 4 sub 6	81
		AD 5 (Polo scolastico, Istituto Agrario, Impianti sportivi) - sub 3	122
		AD 5 sub 4	82
		AD 40 (Cimitero nuovo)	50
		AD 40 sub 2:	84
		AD 46 (Dotazioni Centro Storico)	13
	Piumazzo	AD 64 (Dotazioni Cimitero) sub 2	56-58
	Manzolino	AD 87 (Fondazione Casarini Camangi)	70
AC.b	Piumazzo	AC.b 61 (Residenziale) - sub 4	138
AC.c	Capoluogo	AC.c 8 (Via per Panzano e via Commenda)	139
		AC.c 11 (via Vittorio Veneto)	105
		AC.c 13 (via Prampolini)	119
		AC.c 15 (via Valletta)	3
		AC.c 22 (Monte Bianco)	148
AR	Capoluogo	AR 27 (via Ligabue)	26-115-118
	Manzolino	AR 85 (Riqualficazione Centro)	30
	Gaggio AR	96 (Bottega Nuova)	17-87
	Cavazzona	AR 107 (Centro)	29
	Panzano	AR 113 (Centro)	85
	Pioppa AR	117 /Riqualficazione Centro)	65
AND	Capoluogo	AND 29 (Forte Urbano)	8-31-111-125
		AND 42 (Tangenziale via Loda)	2 21-69-94-96
		AND 43 (Femminella)	98
	Manzolino	AND 88 (Dotazioni Manzolino sud)	27
	Rastellino	AND 132 (Dotazioni)	78
	Riolo	AND 138 (Dotazioni centro9)	95
	Gaggio	AND 167	66-72
APC.a	Capoluogo	APC.a 37 (Prato Monti)	110
APC.b	Capoluogo	APC.b 31 (Venturina)	102-104
		APC.b 32 (Cartiera)	107

	APC.b 33 (Sant'Anna) sub2	54
	APC.b 36 (Emilianfrutta)	120
	APC.b 39 (Laghi)	44
	Cavazzona APC.b 102 (produttivo)	132
APC.c	Piumazzo APC.c 65 (produtt.via dell'Industria)–sub2	152
ARP	Capoluogo ARP 38 (Foro Gallico)	32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-91-99
	ARP 41 (Tangenziale est)	57-135
	Gaggio ARP 95 (Cinema Salus)	61
ANP	Capoluogo ANP 50 (Nuovo Cartiera)	18-22-24-48-97
	ANP 56 (nuovo Villanoviano)	14-89-106
	ANP 57 (nuovo Venturina)	16
	ANP 58 (nuovo via Emilia ovest)	9-49
	Piumazzo ANP 70 (nuovo produttivo)	75-152
AN	Capoluogo AN 51 (Nuovo Bramante) – sub 1	64
	sub 2	4-77
	sub 3	73
	sub 4	100
	sub 6	74-153
	sub 7	80
	AN 52 (nuovo via per Panzano)	55-103
	AN 53 (nuovo via Gaidello)	52-53
	AN 54 (Nuovo Solimei)	68-88
	AN 55 (nuovo via Canalino)	83-116
	Piumazzo AN 71 (nuovo residenziale Muzza Corona)	45
	AN 72 (nuovo residenziale via Armellini)	47-51
	AN 73 (Kiwi)	75-124
	AN 74 (nuovo residenziale)	109
	Manzolino AN 83 (nuovo residenziale via Molino Dolo)	27
	AN 84 (nuovo residenziale nord)	1
	AN 89 (nuovo residenziale centro)	12-19-71
	Gaggio AN 91 (nuovo residenziale)	136
	AN 93 (nuovo residenziale via Olmo)	23-101-101bis
	Cavazzona AN 104 (nuovo residenziale ovest)	131-141
	Panzano AN 111 (nuovo residenziale sud)	90
	AN 112 (nuovo residenziale nord)	63
	Rastellino AN 131 (nuovo residenziale)	78
	Riolo AN 136 (nuovo residenziale)	93
APA	Ambito agricolo a vocazione produttiva	25-46-60-113
AAP	Ambito Agricolo Periurbano	
	AAP 152 Capoluogo: AAP della Graziosa	20
	AAP 153 Capoluogo "La Golfa"	92-151

AVA	AVA 166 – Ambito di valore amb. dei fontanili 15-28-144
AVP	AVP 163 – Ambito di Valore Paesaggistico 7-10-11-46-61-114-123-130-134-137-145-146-147-149-150
NON LOCALIZZATI	59 (Baiai)
	79 – Macroambito Bramante
	108 (Commerciale Brendolan)
	112 (Tre Poderi – Orlandi Acciai)
	121 via Tronco - fotovoltaico
	127 Recovato (Az. Agricola Minelli) – fotovoltaico
	128 Recovato (Malferrari) – fotovoltaico
	133 (Borsarini) – fotovoltaico
	142 (Gambigliani) – pannelli acustici
	143 ((F.lli Gibertini) - fotovoltaico

* * *

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

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

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

in secondo luogo si sono selezionate le proposte che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione (vedi punto b. dei criteri). Questa selezione ha mantenuto comunque in gioco un numero rilevante di proposte, i cui soggetti sono stati convocati per una illustrazione dei criteri di formazione del POC, invitandoli a predisporre – se lo ritenevano – proposte in linea con gli obiettivi specifici ed i criteri di redazione del POC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questa circostanza non è teorica, in quanto nella fase di concertazione si è riscontrato che

numerose proprietà e operatori hanno espressamente richiesto di poter utilizzare il massimo tempo a disposizione, non essendoci ora le condizioni di mercato per ipotizzare un avvio degli interventi in tempi più stretti

In questo quadro, per garantire attraverso il POC l'attuazione di un programma di interventi (infrastrutture, dotazioni territoriali) in linea con gli obiettivi del PSC e con le esigenze della popolazione, si rende necessario non limitare in modo aritmetico (riferito ad un quinquennio virtuale) la programmazione degli interventi, ma proiettarla in una logica che, nel rispetto delle condizioni temporali di legge relative agli impegni reciprocamente assunti in sede di assegnazione con il POC dei diritti edificatori, si proietta di fatto in una realtà operativa che coprirà gran parte del periodo del quindicennio di riferimento per l'attuazione del PSC.

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

La seconda variante al POC è stata adottata con Del. C.C. n.94 del 12.05.2011.

A seguito della pubblicazione della Variante sono pervenute 58 osservazioni. L'esame delle osservazioni pervenute da parte dei privati, delle riserve osservazioni formulate dalla Provincia di Modena, e dei pareri espressi dagli Enti competenti (ASL, ARPA ed HERA) è contenuto nell'elaborato "Allegato 9 - Relazione di controdeduzione alle riserve e osservazioni della Provincia di Modena, ai pareri ARPA, USL, HERA, alle osservazioni dei Privati e alle osservazioni d'Ufficio".

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

A questo fine sono stati esaminati con particolare attenzione numerosi aspetti tecnici, procedurali ed economici relativi agli interventi inseriti nel POC adottato (oggetto di atti d'obbligo preliminari sottoscritti), attraverso un accurato lavoro svolto dagli Uffici comunali competenti³ e dai progettisti incaricati.

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

³ Settore Pianificazione Economico Territoriale; Settore Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici e Patrimonio; Settore Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici; Polizia Municipale

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

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

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

Si tratta in particolare, per questi ultimi, di:

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

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

Si è ritenuto quindi doveroso portare ad approvazione un primo stralcio di interventi – che da tempo attendevano la necessaria approvazione per dar corso ad interventi spesso urgenti – anticipando, anche se in misura ridotta, i tempi di approvazione della

parte restante del POC, che richiede un'ultima fase di messa a punto anche attraverso l'acquisizione del definitivo consenso ed impegno da parte degli operatori e dei soggetti interessati.

Il primo stralcio della seconda variante al POC è stato approvato con Del. C.C. n. 35 del 14.3.2013 ed è in vigore dall' 8.5.2013.

5.4 CONTENUTI DELLA SECONDA VARIANTE AL POC - PRIMO STRALCIO

Premessa

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

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

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

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

U.7: pubblici esercizi

U.23: verde pubblico

U.29: attività culturali

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

U.34: Attrezzature ed impianti sportivi privati.

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

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

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

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

B) Interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il culto e attrezzature complementari (U22 – Attività collettive di interesse comunale), ai sensi dell'art.

3.1.2 del RUE:

B.1 Richiesta n. 155 (Singh Kulwinder) – Riuso di immobile produttivo sito in via Pitagora 16

C) Rettifiche che il POC introduce nelle perimetrazioni degli ambiti effettuate dal PSC

Si tratta di una possibilità di rettifica che, nei limiti previsti dalla legge, è stata introdotta con il comma 2 lett. a dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

E) Rettifiche di schede del POC vigente – Fase A

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

F) Interventi sulla viabilità

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

G) Stralci in sede di approvazione

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

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

5.5 L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA SECONDA VARIANTE. IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI

L'approvazione avviene a seguito dell'adeguamento del Piano adottato (per la parte non inclusa nel primo stralcio già approvato e in vigore) alle riserve presentate dalla Provincia di Modena e ai pareri espressi dagli enti competenti, oltre che alle modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni presentate da cittadini, da Enti e dagli uffici comunali.

Per tutti gli interventi inclusi nel POC approvato sono stati sottoscritte – previa approvazione da parte della Giunta Comunale – convenzioni urbanistiche, che costituiscono parte integrante degli elaborati della Variante al POC (cfr. elaborato F – “Elenco convenzioni preliminari relative ai singoli interventi inseriti nel POC, sottoscritte e repertorate”).

Dei 19 interventi inclusi nel POC adottato 4 non hanno raggiunto il livello di definizione richiesto per gli impegni convenzionali da assumere, finalizzati a garantire la fattibilità e l'efficienza degli interventi programmati.

Il quadro degli interventi si compone pertanto di 15 ambiti principali, a cui si aggiungono altri interventi di minore entità che saranno descritti nel seguito.

Per un bilancio degli interventi inclusi nella variante, si veda il cap. di questa relazione, costituito dal “Documento programmatico della qualità urbana”.

Elenco Ambiti e sub-ambiti inseriti nella seconda variante al POC approvata

AS–RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
51.6 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona
AD 5.4	Ambito per dotazioni
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico
106 ARP	Cavazzona - Paradiso
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro

In conclusione, si può confermare che, pur scontando le notevoli difficoltà economiche del settore, la presente Variante al POC di Castelfranco Emilia include l'attuazione di alcune tra le previsioni strategiche di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente, sia in termini qualitativi che quantitativi. A tale constatazione si può facilmente giungere attraverso l'esame del bilancio presentato nel Documento Programmatico di cui alla parte seconda del presente elaborato.

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

E' in questo senso che va sottolineato il grande rilievo, anche economico, che assumono le politiche pubbliche relative alla rete infrastrutturale, di messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idraulico, di adeguamento della rete viabilistica con particolare riferimento a nodi problematici di particolare pericolosità, e alla realizzazione – mirata su alcuni interventi strategici – di dotazioni di attrezzature pubbliche (scolastiche, sportive, ricreative) indispensabili per mantenere elevato il livello di qualità dell'offerta di servizi.

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

6 GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

6.1 Documento programmatico per la qualità urbana (Parte seconda del presente elaborato A della Variante)

Nel documento, introdotto tra gli elaborati del POC con la L.R. n.6/2009, opera un confronto, per parti significative del tessuto urbano, tra gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il loro conseguimento.

Pertanto attraverso il Documento Programmatico si opera una valutazione del ruolo del POC in rapporto allo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione.

6.2 Norme di attuazione (Parte terza del presente elaborato A della Variante)

Le Norme di attuazione del POC costituiscono l'insieme delle prescrizioni relative alle

disposizioni generali (elaborati costitutivi, misure di salvaguardia e modalità di approvazione, rapporti con il PSC e con gli strumenti attuativi), e le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi.

6.3 Schede normative relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC (Parte Quarta del presente elaborato A della variante)

Le schede normative costituiscono le prescrizioni e gli indirizzi del POC per l'attuazione degli interventi, e sono organizzate in tre sezioni:

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

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

Le **convenzioni preliminari** che sono state approvate e sottoscritte per ciascuno degli interventi inseriti nella variante al POC, che traducono i contenuti normativi in impegni relativi alle modalità di attuazione degli interventi, ai tempi, alla corresponsione del "contributo di sostenibilità", alle garanzie fornite dai soggetti attuatori, costituiscono l'**elaborato F** della Variante.

6.4 Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC (elaborato B della variante)

Per ciascun ambito inserito nel POC sono state elaborate tre schede grafiche:

- individuazione ambito PSC e POC su base foto aerea zenitale
- individuazione ambito PSC e POC su base catastale
- schema di assetto urbanistico.

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

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

6.5 Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi del POC e delle modifiche alle perimetrazioni degli ambiti (elaborato C della Variante)

La tavola riporta, sulla base cartografica del PSC, i nuovi 15 ambiti inseriti nella Variante al POC approvata.

La tavola riporta inoltre:

Area per impianto fotovoltaico a terra da 6 MWp (domanda di autorizzazione unica presentata alla Provincia di Modena) - presa d'atto da parte della variante al POC (Richiesta n. 149 – SORGEA srl).

La tavola C riporta inoltre una serie di altri contenuti, parte dei quali sono già stati inseriti nel POC attraverso l'approvazione del primo Stralcio (cfr. pag 43):

A le tre previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in aree del territorio rurale (art. 55 c. 4 del PSC)

B un Intervento finalizzato alla realizzazione di struttura per il culto e attrezzature complementari (U22 – Attività collettive di interesse comunale), ai sensi dell'art. 3.1.2 del RUE

C. rettifiche che il POC introduce nelle perimetrazioni degli ambiti effettuate dal PSC, ai sensi del comma 2 lett. a dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009.

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

E Rettifiche di schede del POC vigente – fase A

F interventi sulla viabilità

G stralci in sede di approvazione.

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

Ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 20/2000, spetta al POC l'apposizione dei vincoli

preordinati all'esproprio, che decadono dopo 5 anni se il Comune non ha avviato la procedura espropriativa.

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

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

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

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

6.7 Disciplina della rete del commercio al dettaglio (medie e grandi strutture di vendita) (elaborato G: Cartografia) – Parte Quinta del presente elaborato A di Variante

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

A seguito delle misure di liberalizzazione delle attività economiche, disposte da una serie di disposizioni normative statali (L.n. 148 del 2011, L.n. 214 del 2011 (in particolare art.31), L.n. 27 del 2012, L.n. 35 del 2012) sono state abrogate il 31.12.2012 "le disposizioni di pianificazione o programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico".

La Regione Emilia-Romagna ha in proposito affermato che "a decorrere dal gennaio 2013 permanga appieno la validità delle scelte compiute dagli organi preposti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti di livello provinciale e comunale e nuovi insediamenti siano autorizzabili solo se conformi alle previsioni degli strumenti vigenti medesimi. Risulta altresì evidente che rientra nella piena competenza dell'Ente titolare dello strumento di pianificazione la valutazione in merito alle valutazioni che hanno determinato le scelte compiute negli strumenti medesimi e solo qualora si

ravvisasse l'ipotesi di scelte, nell'ambito degli strumenti di pianificazione, basate su motivazioni a prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, tali prescrizioni risulterebbero incompatibili con i principi contenuti nelle norme statali sopra richiamate e andrebbero rimosse”⁴

Sulla base di una ricognizione della situazione esistente e dell'analisi di idoneità urbanistica dei siti esistenti e proposti, al variante al POC definisce le scelte insediative, articolate su tre livelli:

- Ambiti idonei per insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale previsti dal POIC 2009-2012⁵
- Aree urbanisticamente idonee entro ambiti di nuovo insediamento e ambiti urbani consolidati inseriti nella Seconda Variante al POC
- Aree urbanisticamente idonee per medie e grandi strutture di vendita insediate nel territorio comunale.

6.8 Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti (elaborato I della Variante)

Ai sensi dell'art. 30 c. 14 della L.R. 20/2000 la presente variante al POC individua aree idonee per la localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti. Si tratta di :

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

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

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

6.9 Elaborati della variante al POC finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale

Sono costituiti da:

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

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

⁴ “Disposizioni statali in materia di liberalizzazione della attività economiche”, Nota della Direzione Generale Attività produttive, Commercio e Turismo della Regione Emilia-Romagna – PG 2013/46607 del 20/02/2013

⁵ Le modifiche introdotte nel POIC 2012 vigente non sono state ancora recepite nel PSC del comune di Castelfranco Emilia, pertanto non possono essere oggetto di attuazione attraverso il POC

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

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

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

PARTE SECONDA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

a cura di:

ing. Alessandra Carini – resp. (OIKOS Ricerche srl)

dott. Francesco Manunza (OIKOS Ricerche srl)

ing. Carlo Mario Piacquadio

1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

1.1. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Attraverso la L.R. 6/2009 sono state introdotte nella L.R. 20/2000 alcune integrazioni e modifiche tendenti in molti casi a meglio precisare ruoli e caratteristiche degli strumenti urbanistici.

In particolare è stato con chiarezza ribadito il rapporto tra PSC e POC (PSC non conformativo del diritto edificatorio che è attribuibile solo attraverso il POC) e sono stati meglio precisati compiti e contenuti del POC al comma 2 dell'art. 30:

“Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati: (...)

- a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Nell'insieme dei documenti elencati, la novità più significativa è costituita dal **documento programmatico per la qualità urbana**, nel quale si confrontano, per parti significative del tessuto urbano, gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il conseguimento di tali obiettivi.

Il Documento Programmatico costituisce pertanto il momento in cui si valuta lo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a

confronto con attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione, al fine di predisporre un Piano Operativo in grado di mantenere – negli anni della sua vigenza – i livelli di qualità conseguiti e di porre in atto gli interventi eventualmente necessari per risolvere carenze e/o disfunzioni dei sistemi dei servizi e delle infrastrutture.

2 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

2.1 LE DIRETTIVE DEL PSC

Il PSC individua (art. 71) gli “Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)” e (art. 66) gli “Ambiti da riqualificare (AR)”. Nella seconda variante al POC del comune di Castelfranco Emilia sono individuati 9 ambiti AN (3 nel capoluogo e 6 – di cui uno produttivo - nelle frazioni), 4 ambiti da riqualificare (uno nel Centro storico del capoluogo, gli altri nelle frazioni), oltre a due interventi relativi ad ambiti per dotazioni (AND), entrambi nel capoluogo.

In merito al dimensionamento del PSC, al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme si specifica che:

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

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

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

Infine, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. La quota di ERS è del 20% sul totale del dimensionamento attivato dal POC per ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione.



2.2 IL PRIMO POC APPROVATO

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita dal PSC attraverso le "Schede d'ambito", in relazione alle condizioni di fatto (quali ad esempio la collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile o l'edificazione dell'area edificata) che ne hanno determinato la classificazione e alle condizioni di diritto (quali ad esempio la presenza di vincoli o di limiti all'utilizzo derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati).

SINTESI DEI DATI

Sub-ambiti inseriti nel POC	ST catastale	SC residenz. massima ⁶	SC terziario commerciale⁷	SC totale
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO	7.179	1.795	0	1.795
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
AC.c 120.2 RECOVATO	22.025	5.506	0	5.506
TOTALE INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC	296.075	77.566	6.067	83.633

Abitanti teorici: 77.566 mq. / 43 mq. = **1.804** abitanti teorici, di essi 217 abitanti teorici derivano dalla conferma di previsioni non attuate del PRG (ambiti 17.1 – 61.4 – 61.9 – 81.3 – 115.2 – 115.3).

⁶ La superficie complessiva SC assegnata dal POC può comprendere, in tutti gli ambiti ad eccezione di AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, una quota eventuale da attribuire in sede di PUA a funzioni terziarie (commercio di vicinato, artigianato di servizio, uffici e laboratori) "in ragione della specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento" (art.6 delle Norme del POC). Pertanto il valore riportato in questa colonna è quello massimo per la SC residenziale.

⁷ Ad eccezione degli ambiti AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, in questa tabella non si riportano i dati relativi ad eventuali quote di usi commerciali e terziari assegnati in sede di PUA (vedi nota 1); pertanto il valore riportato in questa colonna è quello minimo per la SC commerciale e terziaria.

Adottando il parametro di 100 mq. di SC per alloggio, si ricava una stima dell'offerta teorica pari a **776** alloggi.

2.3 LA SECONDA VARIANTE AL POC

Il quadro complessivo degli ambiti di PSC interessati dalla Variante e dei relativi parametri definiti dal PSC è il seguente:

Ambito PSC		ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (Ab/ha di ST)
AS-RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana	-----	-----	----
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano	219.713	0	0
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda	206.673	14	0,7
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Bramante	551.201	5	0,1
51.6	Capoluogo - Nuovo Bramante Castiglione	49.790		
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona	49.611	0	0
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo	179.692	1	0
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi	44.523	3	0,7
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale	27.014	0	0
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord	24.202	0	0
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro	26.919	0	0
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova	22.777	0	0
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest	32.711	0	0
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico	1.219	0	0
106 ARP	Cavazzona - Paradiso	15.688	1	0,6
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro	2.599	0	0

Per l'attuazione della seconda variante al POC, l'Amministrazione comunale ha selezionato gli ambiti nei quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione da realizzare nei cinque anni attraverso una consultazione pubblica, avente l'obiettivo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire. Alla consultazione hanno risposto 166 soggetti che hanno manifestato il loro interesse: attraverso una successiva istruttoria tecnica, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri riportati nella consultazione pubblica, sono state valutate le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli

standard di qualità definiti dal PSC. Degli esiti di tale istruttoria si da conto in dettaglio nella parte prima del presente elaborato.

2.4 INTERVENTI INSERITI NEL POC

Parti degli ambiti inserite nella seconda variante al POC

Ambito PSC		ST (mq)	Abitanti teorici aggiuntivi (SU /43 mq.)	Densità (Ab/ha di ST)
AS-RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana	3.290 ⁸	38 ⁹	115,5
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano	49.168	0	0
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda	23.569	0	0
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione	11.962	0	0
51.6 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione	49.790	0	0
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona	8.380	29	34,6
AD 5.4	Ambito per dotazioni	0	0	0
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo	72.624	0	0
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi	43.775	260	59,4
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale	22.660	93	41,0
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord	23.416	151	64,5
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro	24.432	100	40,9
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova	20.490	9	4,4
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest	39.717	91	22,9
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico	2.304	0	0
106 ARP	Cavazzona - Paradiso	16.603	0	0
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro	2.599	11	42,3
TOTALE AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE AL POC		414.779	782	21,4

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi inseriti nel POC: di ciascuno è individuata la Su assegnata (come definita negli accordi siglati con tutti i proponenti), il numero effettivo di alloggi realizzabili e il numero di abitanti convenzionali.

⁸ Area complessiva, in parte di proprietà privata (1.390 mq.) e in parte pubblica (1.900 mq.)

⁹ Dato corrispondente all'ipotesi teorica di utilizzo di tutta la SC aggiuntiva assegnata (1.646 mq.) con destinazione residenziale

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DALLA VARIANTE AL POC (in mq. di superficie complessiva SC o netta totale Snt) per tipologia e soggetto (pubblico/privato)

Ambito / Richiesta	SC residenziale (mq) privati	Snt Terziario Privati	Snt Produttivo privati	Totale Privati	Alloggi Privati	Abitanti Priv.
	SC residenziale (mq) Comune	Snt Terziario Comune	Snt Produttivo Comune	Totale Comune	Alloggi Comune	Abitanti Com.
RU 2 - CENTRO STORICO – VIA DALLA VACCA	1.646	0	0	1.646	16	38
	0	0	0	0	0	0
29 AND - CAPOLUOGO – Dotazioni Forte urbano	0	2.400	0	2.400	0	0
	0	0	0	0	0	0
42 AD - TANGENZIALE VIA LODA	0	240	0	240	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.2 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	0	3.250	0	3.250	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.6 AN CAPOLUOGO Bramante – Castiglione Dotazioni	0	0	0	0	0	0
	0	3.000	0	3.000	0	0
55 AN - CAPOLUOGO – Muzza Corona	1.257	0	0	1.257	13	29
	0	0	0	0	0	0
70 ANP - PIUMAZZO – Nuovo produttivo	0	0	27.000	27.000	0	0
	0	0	0	27.000	0	0
73 AN - PIUMAZZO - KIWI	11.193	2.550	0	13.743	112	260
	0	0	0	0	0	0
74 AN - PIUMAZZO – Nuovo residenziale	2.909	500	0	3.409	29	68
	1.091	0	0	1.091	11	25
84 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	4.065	500	0	4.565	41	95
	2.395	0	0	2.395	24	56
89 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	4.300	2.600	0	6.900	43	100
	0	0	0	0	0	0
96 AR - GAGGIO – Bottega Nuova	380	1.900	600	2.880	4	9
	0	0	0	0	0	0
104 AN – 46 AD CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest	3.891	2.500	0	6.391	39	91
	0	0	0	2.500	0	0
106 ARP - CAVAZZONA – Paradiso	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
117 AR - PIOPPA – Riqualficazione Centro	486	0	0	486	5	11
	0	0	0	0	0	0
TOTALE INTERVENTI INSERITI NEL POC	33.613	19.440	27.600	80.653	337	782
Di cui Privati	30.127	16.440	27.600	46.567	302	701
Di cui Comune	3.486	3.000	0	6.486	35	81

Adottando il parametro di 100 mq. di SC/alloggio, si ricava una stima dell'offerta teorica pari a 337 alloggi.

**L'OFFERTA TEORICA TOTALE DEL POC (vigente + 2.a variante) e' pertanto:
776 + 337 = 1.113 ALLOGGI**

2.4 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL POC

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

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

Abitanti al 31.12.2010:	31.919
Massimo numero abitanti previsti dal dimensionamento	34.919
Incremento abitanti teorici POC (POC vigente + Variante):	1.804 + 782 = 2.586
Abitanti teorici totali (al 31.12.2018):	31.919 + 2.586 = 34.505

2.5 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Così come previsto dal PSC la quota di Edilizia Residenziale Sociale (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, ecc.) deve essere pari almeno al 20% dell'offerta di SC inserita nel POC.

20% di 33.613 mq. = 6.723 mq. di SC

La quota di ERS facente capo agli interventi inseriti nel POC è la seguente:

- quota di SC residenziale privata soggetta a convenzionamento per ERS (come da tabella che segue): 4.315,2 mq di SC

RU 2	20% di 1.646 mq.	329,2 mq.
73 AN	20% di 11.017 mq.	2.203,4 mq.
74 AN	20% di 2.909 mq.	581,8 mq.
89 AN	20% di 4.300 mq.	860,0 mq.
104 AN	20% di 1.218 mq.	243,6 mq.
117 AR	20% di 486 mq.	97,2 mq.
totale convenzionamenti per diritti edific. privati		4.315,2 mq

- quota di diritti edificatori residenziali di proprietà comunale da destinare a ERS (quota parte dei 3.486 mq. di SC assegnati al Comune): 2.497,8 mq. di SC

TOTALE ERS nella Variante POC: 6.723,0 mq. di SC

Nel complesso i diritti edificatori assegnati dalla variante destinabili ad ERS sono pertanto pari ad SC = 6.723,0 mq., corrispondenti ad una quota del 20,0% rispetto ai diritti edificatori residenziali assegnati complessivamente dalla Variante (33.613 mq. di SC). Gli altri diritti edificatori residenziali che la variante assegna al Comune (988,2 mq. di SC) potranno essere utilizzati per altri interventi di interesse pubblico (ad es. permuta con operatori per realizzazione attrezzature e infrastrutture).

2.6 RIPARTIZIONE TERRITORIALE DELL'OFFERTA

CAPOLUOGO (MACROAMBITI 1 – 9)

Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
TOTALE CAPOLUOGO (PRIMO POC)	58.069	12.420	6.057	18.487

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt ter	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
RU 2 - CENTRO STORICO – VIA DALLA VACCA	1.646	0	0	1.646	16	38
	0	0	0	0	0	0
29 AND - CAPOLUOGO – Dotazioni Forte urbano	0	2.400	0	2.400	0	0
	0	0	0	0	0	0
42 AD - TANGENZIALE VIA LODA	0	240	0	240	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.2 AN AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	0	3.250	0	3.250	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.6 AN CAPOLUOGO – Dotazioni	0	3.000	0	3.000	0	0
55 AN - CAPOLUOGO – Muzza Corona	1.257	0	0	1.257	13	29
TOTALE CAPOLUOGO (2.a VARIANTE POC)	2.903	8.890	0	11.793	29	67

CAPOLUOGO: SC residenziale: 12.420 + 2.903 mq. = **15.323 mq.** (153 alloggi convenzionali)

PIUMAZZO (MACROAMBITO 16)

Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO	7.179	1.795	0	1.795
TOTALE PIUMAZZO (PRIMO POC)	110.598	30.969	0	30.969

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
70 ANP - PIUMAZZO – Nuovo produttivo	0	0	27.000	27.000	0	0
	0	0	0	0	0	0
73 AN - PIUMAZZO - KIWI	11.193	2.550	0	13.743	112	260
	0	0	0	0	0	0
74 AN - PIUMAZZO – Nuovo residenziale	2.909	500	0	3.409	29	68
	1.091	0	0	1.091	11	25
TOTALE PIUMAZZO (2.a variante POC)	15.193	3.050	27.000	45.243	152	353

PIUMAZZO: SC residenziale: 30.969 + 15.193 mq. = **46.162 mq.** (462 alloggi convenzionali)

MANZOLINO (MACROAMBITO 14)

Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
TOTALE MANZOLINO (PRIMO POC)	34.369	10.524	0	10.524

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
84 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	4.065	500	0	4.565	41	95
	2.395	0	0	2.395	24	56
89 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	4.300	2.600	0	6.900	43	100
	0	0	0	0	0	0
TOTALE MANZOLINO (2.a variante POC)	10.760	3.100	0	13.860	108	251

MANZOLINO: SC residenziale: 10.524 + 10.760 mq. = 21.284 mq. (213 alloggi convenzionali)

CAVAZZONA (MACROAMBITO 15)

Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
TOTALE CAVAZZONA (PRIMO POC)	28.781	7.590	0	7.590

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt ter	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
104 AN – 46 AD CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest	3.891	2.500	0	6.391	39	91
	0	0	0	0	0	0
106 ARP - CAVAZZONA – Paradiso	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
TOTALE CAVAZZONA (2.A VARIANTE POC)	3.891	2.500	0	6.391	39	91

CAVAZZONA: SC residenziale: 7.590 + 3.891 mq. = 11.481 mq. (115 alloggi convenzionali)

PANZANO – PIOPPA (MACROAMBITO 11)

Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
TOTALE PANZANO – PIOPPA (PRIMO POC)	42.233	10.557	0	10.557

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
117 AR - PIOPPA – Riqualficazione Centro	486	0	0	486	5	11
	0	0	0	0	0	0
TOTALE PANZANO – PIOPPA (2.a VARIANTE POC)	486	0	0	486	5	11

PANZANO – PIOPPA: SC residenziale: 10.557 + 486 mq. = **11.043** mq. (110 alloggi convenzionali)

GAGGIO (MACROAMBITO 10)

Ambiti 2.a Variante POC	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
96 AR - GAGGIO – Bottega Nuova	380	1.900	600	2.880	4	9
	0	0	0	0	0	0
TOTALE GAGGIO (2.A VARIANTE POC)	380	1.900	600	2.880	4	9

GAGGIO: SC residenziale: 0 + 380 mq. = **380** mq. (4 alloggi convenzionali)

RECOVATO (MACROAMBITO 12)

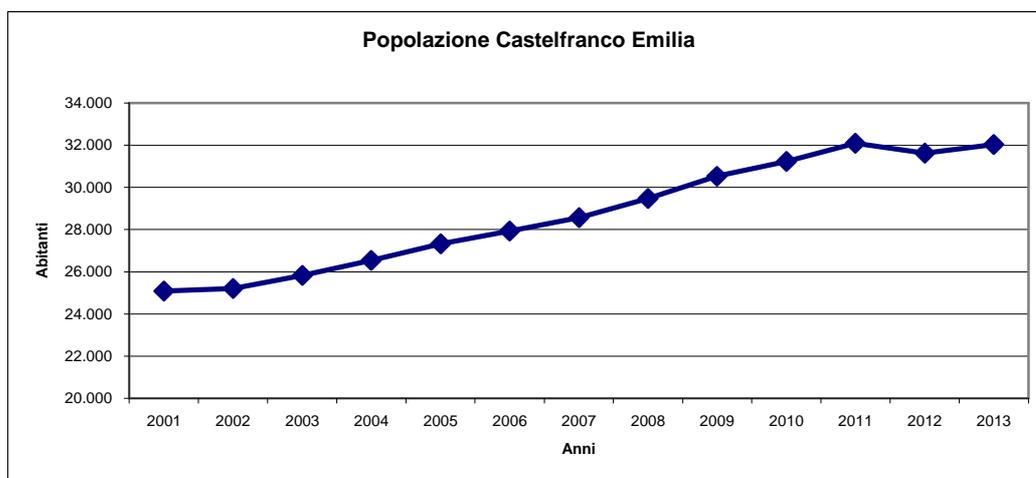
Ambiti primo POC	ST	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.c 120.2 RECOVATO.	22.025	5.506	0	5.506
TOTALE RECOVATO (PRIMO POC)		5.506		

RECOVATO: SC residenziale: 5.506+ 0 mq. = 5.506 mq. (55 alloggi convenzionali)

3. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI DI CASTELFRANCO EMILIA

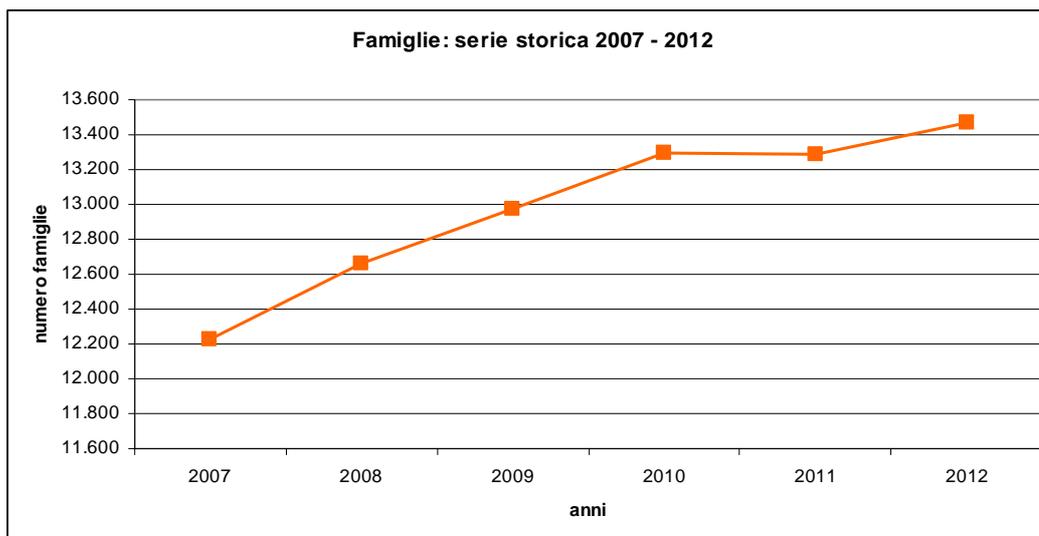
3.1 POPOLAZIONE

Tra gli obiettivi del POC è l'elaborazione di proposte per l'evoluzione del sistema dei servizi finalizzate, in particolare, a garantire una corretta crescita, coerente con lo sviluppo urbanistico in corso e previsto. Di conseguenza sono state confrontate le proiezioni demografiche elaborate in occasione della redazione del PSC con l'effettivo sviluppo demografico degli ultimi anni.



Castelfranco Emilia, Popolazione: serie storica 01/01/2001 – 01/01/2013 (fonte ISTAT)

Il bilancio denota in generale un andamento crescente, con una lieve flessione nel 2012.

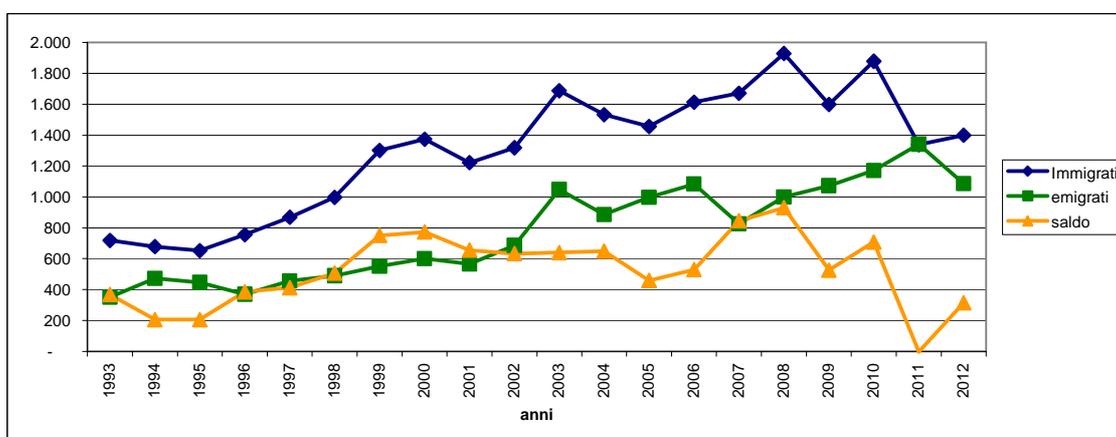


Castelfranco Emilia, Famiglie: serie storica 31/12/2007 – 31/12/2012 (fonte ER- Statistiche)

Un importante contributo alla crescita della popolazione è dato dalla componente migratoria. Il saldo migratorio si è mantenuto negli anni su valori abbastanza sostenuti, come si può vedere dalla tabella che segue, relativa ai dati degli ultimi 20 anni.

Anno	Immigrati	Emigrati	Saldo	Immigraz.. media	Emigraz.. Media	Saldo medio
1993	719	350	369	1.300	775	525
1994	678	473	205	1.330	797	533
1995	652	446	206	1.366	815	551
1996	755	370	385	1.408	837	571
1997	869	456	413	1.449	866	583
1998	997	490	507	1.488	894	594
1999	1.301	551	750	1.523	922	601
2000	1.373	600	773	1.540	951	589
2001	1.222	566	656	1.554	980	574
2002	1.318	686	632	1.584	1.018	566
2003	1.688	1.048	640	1.611	1.051	560
2004	1.534	885	649	1.602	1.051	551
2005	1.456	997	459	1.611	1.072	539
2006	1.613	1.084	529	1.633	1.083	550
2007	1.671	826	845	1.636	1.083	554
2008	1.930	1.000	930	1.629	1.134	495
2009	1.600	1.073	527	1.554	1.168	387
2010	1.878	1.171	707	1.539	1.199	340
2011	1.339	1.341	-2	1.370	1.214	156
2012	1.400	1.086	314	1.400	1.086	314

Solo nel 2011 si è verificata una inversione tra immigrazione ed emigrazione, e solo a partire dal 2009 il saldo medio è sceso sotto le 400 unità.



La struttura della popolazione per classi di età è destinata a modificarsi nel prossimo decennio nei termini illustrati dalla tabella seguente, che presenta la proiezione demografica con saldo migratorio medio di + 250 individui per anno, che rappresenta un dato cautelativo rispetto all'andamento degli ultimi anni, che tiene conto delle diminuzioni che hanno cominciato ad evidenziarsi a partire dal 2009 e dell'obiettivo dell'Amministrazione comunale di contenere lo sviluppo demografico nei prossimi anni.

al 31 dic	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-4	1.901	1.959	1.950	1.941	1.932	1.923	1.913	1.931	1.949	1.966	1.984	2.001
5-9	1.747	1.913	1.924	1.936	1.948	1.960	1.971	1.962	1.953	1.944	1.934	1.925
10-14	1.569	1.755	1.788	1.822	1.855	1.888	1.921	1.933	1.944	1.956	1.968	1.979
15-19	1.278	1.595	1.633	1.670	1.707	1.744	1.781	1.815	1.848	1.881	1.914	1.947
20-24	1.330	1.391	1.455	1.518	1.581	1.645	1.708	1.745	1.783	1.820	1.857	1.894
25-29	1.726	1.623	1.635	1.647	1.659	1.672	1.684	1.747	1.810	1.874	1.937	2.000
30-34	2.202	2.078	2.057	2.037	2.016	1.995	1.975	1.987	1.999	2.011	2.024	2.036
35-39	3.075	2.392	2.367	2.342	2.318	2.293	2.268	2.247	2.227	2.206	2.186	2.165
40-44	3.151	3.139	3.003	2.867	2.731	2.595	2.458	2.434	2.409	2.384	2.360	2.335
45-49	2.644	3.202	3.200	3.198	3.195	3.193	3.191	3.056	2.920	2.785	2.650	2.514
50-54	2.291	2.655	2.765	2.876	2.987	3.098	3.208	3.206	3.204	3.202	3.199	3.197
55-59	1.919	2.277	2.349	2.421	2.493	2.565	2.636	2.746	2.855	2.964	3.073	3.183
60-64	1.726	1.877	1.948	2.018	2.088	2.158	2.228	2.298	2.368	2.438	2.508	2.578
65-69	1.461	1.651	1.681	1.710	1.739	1.769	1.798	1.865	1.933	2.000	2.067	2.135
70-74	1.417	1.381	1.417	1.453	1.489	1.525	1.561	1.589	1.617	1.644	1.672	1.700
75-79	1.304	1.268	1.262	1.256	1.250	1.244	1.238	1.270	1.302	1.334	1.367	1.399
80-84	953	1.056	1.051	1.045	1.040	1.034	1.029	1.024	1.019	1.015	1.010	1.005
85-89	607	660	675	689	704	718	733	729	726	722	718	714
90-94	231	309	315	321	327	333	339	346	353	361	368	375
95-99	61	71	76	81	86	92	97	99	101	102	104	106
100-104	8	8	9	9	10	10	11	11	12	13	14	15
105-109	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Totale	32.601	34.263	34.560	34.856	35.154	35.452	35.749	36.040	36.331	36.623	36.914	37.206

Proiezioni demografiche OIKOS Ricerche

Come si può vedere la proiezione demografica è in linea per il periodo di vigenza del POC con il numero di abitanti teorici totali conseguente al dimensionamento del POC: 34.560 abitanti a fronte di 34.505 abitanti teorici totali.

3.2 LE FAMIGLIE

Come in tutta la provincia di Modena, è cresciuto nel tempo a Castelfranco il numero delle famiglie, anche in conseguenza della progressiva diminuzione del numero di componenti: al 2012 la dimensione familiare è di 2,42, le proiezioni mostrano nei prossimi anni un attestamento sul valore di 2,38.

Dall'analisi della composizione familiare al 2012 (dati anagrafici) e al 2027 (proiezioni demografiche) è possibile stimare il numero di famiglie presenti a Castelfranco al 31.12-2018.

	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Residenti	32.601	34.263	34.560	34.857	35.154	35.451	35.748	36.040	36.331	36.623	36.914	37.206
Convivenze	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Componenti famiglie	32.110	34.182	34.479	34.776	35.073	35.370	35.667	35.959	36.250	36.542	36.833	37.125
Dimensione familiare	2,42	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Famiglie	13.286	14.362	14.487	14.612	14.737	14.861	14.986	15.109	15.231	15.354	15.476	15.599

Per la stima del numero di famiglie al 2018 si è assume pertanto il valore di 2,38 componenti per famiglia..

Si stima pertanto che al 2019 saranno quindi presenti a Castelfranco circa 14.600 famiglie, con una crescita di **circa 1.300 famiglie** che costituiscono il valore di riferimento per la valutazione del dimensionamento del POC rispetto al fabbisogno al 2018.

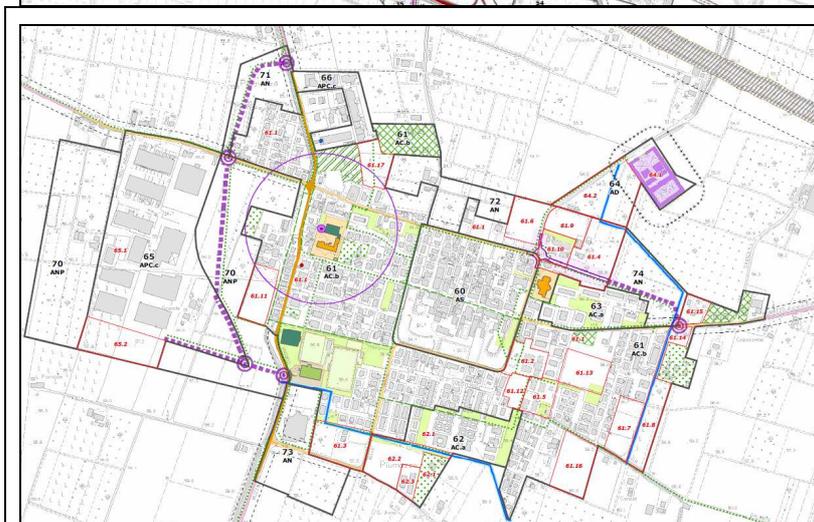
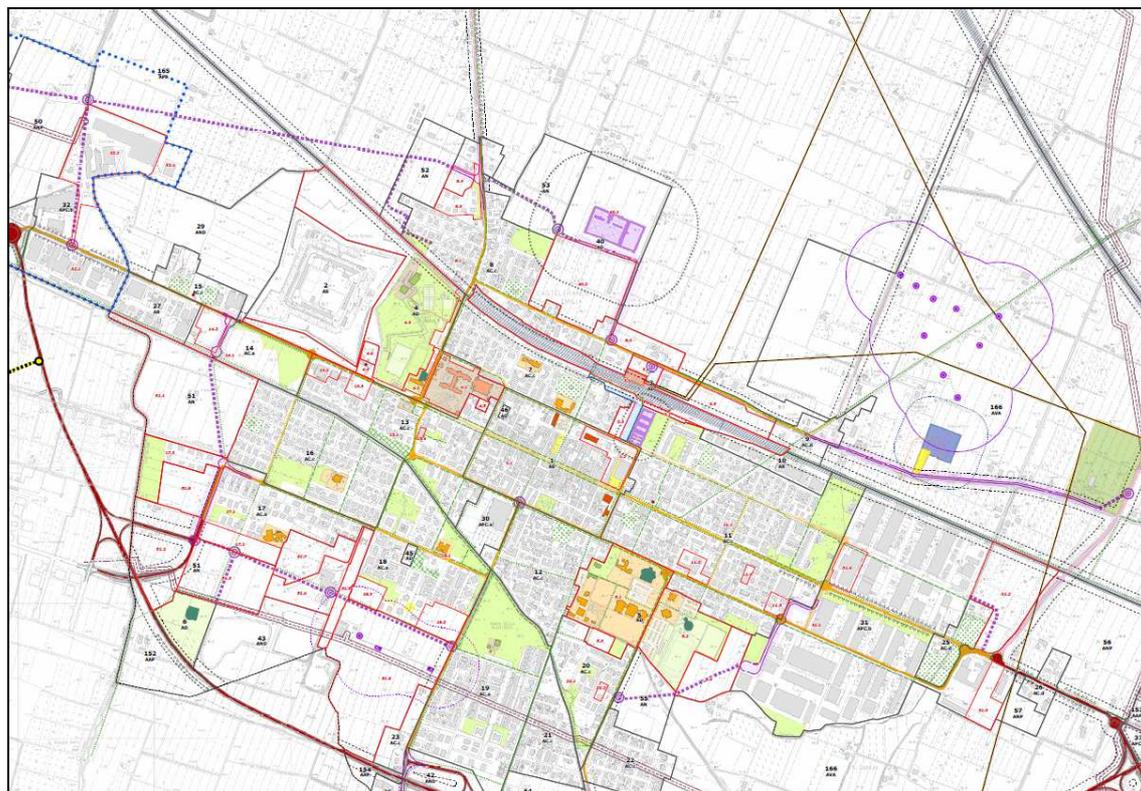
I 2.586 abitanti teorici valutati per il periodo di vigenza del POC corrispondono pertanto a circa 1.100 famiglie: esiste quindi una differenza di circa 200 famiglie che, in apparenza, non troverebbero soluzioni abitative a Castelfranco. Bisogna però considerare il dato del patrimonio di alloggi esistenti non occupati e quello degli invenduti – quest'ultimo in particolare di difficile valutazione - in quanto una crescita della domanda di abitazioni può contribuire anche in modo significativo alla riduzione dell'invenduto. Inoltre questo dimensionamento dell'offerta abitativa rappresenta anche la volontà dell'Amministrazione comunale di contenere lo sviluppo demografico del

comune, sviluppo che, laddove non controllato, potrebbe indurre effetti negativi – sia in termini di qualità sia di quantità - sul sistema dei servizi alla popolazione.

4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

4.1. ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOTAZIONI

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.



*Il sistema delle dotazioni:
Capoluogo (sopra) e
Piumazzo (a sinistra)*

All'atto della formazione del quadro conoscitivo del PSC (2006-2007) il sistema delle dotazioni di Castelfranco è riportato nelle tabelle che seguono.:

Dotazione di parcheggi pubblici

	Abitanti	superficie Parcheggi Pubblici (mq)	Mq/Ab	p.a. /100 Ab.
Capoluogo	17.798	240.086	13,50	54
Piumazzo	5.192	47.280	9,10	36
Manzolino	2.111	15.269	7,20	29
Gaggio	1.963	19.545	10,00	40
Cavazzona	1.647	26.883	16,30	65
Panzano	1.178	9.682	8,20	33
Recovato	497	1.350	2,70	11
Rastellino	413	1.308	3,20	13
Riolo	549	1.811	3,30	13
Totale comunale	31.348	363.214	11,59	46

Sistema delle attrezzature per lo sport

	Abitanti	Attrezzature sportive (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.798	91.264	5,10
Piumazzo	5.192	18.212	3,50
Manzolino	2.111	7.995	3,80
Gaggio	1.963	7.375	3,80
Cavazzona	1.647	6.960	4,20
Panzano	1.178	10.475	8,90
Recovato	497		
Rastellino	413		
Riolo	549		
Totale comunale	31.348	142.281	4,54

Dotazioni scolastiche pubbliche

	Abitanti	Strutture scolastiche (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.798	103.313	5,80
Piumazzo	5.192	10.601	2,00

Manzolino	2.111	2.696	1,30
Gaggio	1.963	4.787	2,40
Cavazzona	1.647	3.352	2,00
Panzano	1.178	1.844	1,60
Recovato	497		
Rastellino	413		
Riolo	549		
Totale comunale	31.348	126.593	4,04

Verde pubblico urbano

	Abitanti	Verde pubblico urbano (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.212	395.674	23,00
Piumazzo	4.303	55.905	12,90
Manzolino	1.446	36.924	25,50
Gaggio	1.356	38.783	28,60
Cavazzona	1.441	51.502	35,70
Panzano	795	15.522	19,50
Recovato	310	2.988	9,60
Rastellino	269		
Riolo	287		
Totale comunale	27.419	597.298	21,78

Nelle tabelle precedenti il numero di abitanti è comprensivo di quelli insediabili secondo le previsioni di PRG che concorrono alla realizzazione di dotazioni, e le dotazioni indicate non tengono conto di quelle private – ancorché convenzionate - esistenti. In sintesi, la dotazione complessiva per le tre categorie principali di dotazioni pubbliche è la seguente

dotazioni	superficie (mq)	mq/abitante (2012)
Parcheeggi pubblici esistenti	363.214	39,2
Attrezzature scolastiche	142.281	
Verde pubblico attrezzato per lo sport	126.593	
Verde pubblico urbano	597.298	
<i>totale dotazioni</i>	<i>1.229.386</i>	

La situazione delle dotazioni all'epoca della formazione del PSC è nel complesso al di sopra dello standard minimo di legge, soprattutto se si considera, come si è detto, che non sono state conteggiate le dotazioni private convenzionate, che concorrono, in particolare nelle attrezzature scolastiche, a mantenere alto il livello delle dotazioni.

Obiettivi di PSC rispetto alle dotazioni::

Parcheggi pubblici: Aumentare la dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione negli ambiti e sub ambiti dove il Quadro Conoscitivo ha evidenziato le carenze.

Particolare attenzione deve essere posta alla dotazione di parcheggi con funzioni strategiche rispetto alla mobilità (parcheggi di attestamento e di scambio per il trasporto pubblico in prossimità della stazione) e a quelli ad uso collettivo che possono concorrere anche agli standard di urbanizzazione per gli insediamenti (parcheggi di pertinenza di centri commerciali e attrezzature sportive ricreative).

Verde pubblico per lo sport: Aumentare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici per le attività sportive consolidando e completando la dotazione delle attrezzature presenti nelle frazioni maggiori, ampliando il polo sportivo del capoluogo.

Strutture scolastiche: Mantenere l'attuale livello di dotazioni scolastiche in rapporto al fabbisogno della popolazione con una risposta che potrebbe essere articolata come di seguito riportato.

Asili Nido:

Per gli asili nido l'attuale disponibilità di posti assicura una risposta decisamente buona, soprattutto se paragonata alla situazione di altri comuni della provincia;

Con la disponibilità di spazi adeguati potrebbe essere possibile attivare sezioni non gestite direttamente dalla Pubblica Amministrazione qualora si ritenga necessario dare ulteriori risposte ad esigenze di maggiore copertura del servizio.

Scuole materne

La situazione delle scuole materne in prospettiva si presenta problematica perché nei prossimi anni si potrebbe determinare un fabbisogno superiore alle disponibilità presenti, che sono già utilizzate, in alcuni casi, fino al limite massimo della capienza. Il dato della natalità condiziona comunque la elaborazione delle strategie ad un tempo breve. Per perseguire l'obiettivo di dare una risposta completa alle esigenze della scuola materna le possibili

soluzioni si dovranno probabilmente ricercare nell'ampliamento di attuali plessi scolastici o con la costruzione di nuovi.

Scuole elementari

La sostenibilità delle scuole elementari è legata oltre che all'organizzazione degli istituti nel capoluogo anche alla presenza delle strutture nelle frazioni. E' evidente che le scuole di Gaggio, Manzolino e Cavazzona saranno in grado, nei prossimi anni, di rispondere principalmente alla domanda interna alle frazioni mentre per i centri abitati minori si profila sempre di più la necessità di doversi riferire alle strutture del capoluogo. Le necessità di ampliamento di questi plessi è più evidente nella frazione di Manzolino dove la convergenza di Riolo e Rastellino rendono l'operazione più opportuna. Sotto questo aspetto è utile sottolineare come una popolazione tra i 1800 e i 2000 abitanti sia il valore limite per non mettere in crisi anche la domanda interna di queste frazioni.

Poli scolastici del capoluogo e scuole medie

Nel capoluogo la situazione va esaminata nella complessità degli istituti comprensivi alla luce soprattutto della criticità che emerge per le scuole medie. Le esigenze di ulteriori aule per l'aumento dell'utenza della scuola media (A.S. 2009/2010) è opportuno che siano localizzate nel fabbricato delle scuole "Rosse", struttura da ristrutturare, ma completa già della palestra e degli spazi scolastici necessari.

Verde pubblico urbano: Programmare una più efficace distribuzione tipologica del verde pubblico, con un aumento significativo delle dotazioni di aree per la ricreazione, il relax e il gioco.

Prevedere un rilevante incremento delle aree verdi fruibili attualmente esistenti oltre ad una loro migliore distribuzione nel territorio e alla realizzazione di nuovi spazi verdi fruibili di differente tipologia. La loro distribuzione territoriale potrà essere supportata da una rete di collegamenti ciclo-pedonali e strade alberate, tra le varie aree all'interno del centro urbano e tra questo ed il territorio rurale, utilizzando anche la rete ecologica di progetto e l'insieme delle aree a verde di mitigazione e fluviale.

Promuovere un sistema che sia, contemporaneamente, ecologico e di fruizione del territorio, integrando tutti gli spazi verdi, sia urbani che rurali e contribuendo così anche alla ricomposizione delle fratture esistenti tra campagna e città.

Realizzare, in prossimità delle infrastrutture viarie e negli ambiti industriali esistenti e di nuovo impianto, specie nelle aree di frangia urbana, zone di vegetazione naturaliforme, capaci di mettere in relazione la periferia urbana

con il territorio agricolo, costituendo anche un elemento di filtro ambientale e mitigazione paesaggistica ed un forte elemento di riqualificazione ambientale del territorio. In questa logica il PSC indica l'opportunità di intervenire lungo l'asta della tangenziale, di recente realizzazione, le cui fasce di rispetto, estremamente ampie, consentono di impiantare aree di vegetazione del tipo sopra descritto.

4.2 LE ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

SITUAZIONE DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Nella tabella che segue è riportata la situazione dell'edilizia scolastica esistente nell'anno scolastico 2011 - 2012.

scuola	Sezioni/classi	Capienza	Posti occupati
Nidi d'infanzia			
Arcobaleno	5		78
Girandola	1		21
Scarabocchio	3		45
Girasole	3		39
Maggiolino	1		21
totale nidi	13		204
Scuole d'infanzia			
Girandola - Capoluogo	2	54	27
Mezzaluna - Capoluogo	4	108	53
Picasso - Capoluogo	3	78	69
Scoiattolo - Capoluogo	4	109	58
Via Risorgimento - Capoluogo	1	20	20
W. Disney - Capoluogo	4	109	81
Anna Frank - Panzano	1	28	21
Collodi - Piumazzo	3	84	50
Maggiolino - Gaggio	2	53	35
Pizzigoni - Cavazzona	2	53	28
totale scuole infanzia	26	696	442
Scuole primarie			
G. Marconi - Capoluogo - 1a	4		89
G. Marconi - Capoluogo - 2a	4		92
G. Marconi - Capoluogo - 3a	4		92
G. Marconi - Capoluogo - 4a	4		94
G. Marconi - Capoluogo - 5a	3		78
<i>totale</i>	<i>19</i>		<i>445</i>
G. Deledda - Gaggio - 1a	2		40
G. Deledda - Gaggio - 2a	1		27

G. Deledda - Gaggio - 3a	1		28
G. Deledda - Gaggio - 4a	1		24
G. Deledda - Gaggio - 5a	2		33
<i>totale</i>	7		152
Don Milani - Manzolino - 1a	2		48
Don Milani - Manzolino - 2a	2		38
Don Milani - Manzolino - 3a	2		42
Don Milani - Manzolino - 4a	2		40
Don Milani - Manzolino - 5a	1		24
<i>totale</i>	9		192
G. Guinizelli - Capoluogo - 1a	4		86
G. Guinizelli - Capoluogo - 2a	5		112
G. Guinizelli - Capoluogo - 3a	4		84
G. Guinizelli - Capoluogo - 4a	5		111
G. Guinizelli - Capoluogo - 5a	5		115
<i>totale</i>	23		508
Don Bosco - Cavazzona - 1a	1		25
Don Bosco - Cavazzona - 2a	1		18
Don Bosco - Cavazzona - 3a	1		15
Don Bosco - Cavazzona - 4a	1		21
Don Bosco - Cavazzona - 5a	1		20
<i>totale</i>	5		99
Tassoni - Piumazzo - 1a	2		51
Tassoni - Piumazzo - 2a	2		49
Tassoni - Piumazzo - 3a	2		49
Tassoni - Piumazzo - 4a	2		46
Tassoni - Piumazzo - 5a	2		51
<i>totale</i>	10		246
totale primarie	73		1.642
Secondarie di primo grado			
Istituto Comprensivo Guinizelli - 1a	6		137
Istituto Comprensivo Guinizelli - 2a	6		135
Istituto Comprensivo Guinizelli - 3a	6		134
<i>totale</i>	18		406
Istituto Comprensivo Marconi - 1a	6		135
Istituto Comprensivo Marconi - 2a	4		101
Istituto Comprensivo Marconi - 3a	3		79
<i>totale</i>	13		315
Istituto Comprensivo Pacinotti - 1a	5		106
Istituto Comprensivo Pacinotti - 2a	4		75
Istituto Comprensivo Pacinotti - 3a	4		84
<i>totale</i>	13		265
totale secondarie primo grado	44		986
Secondarie di secondo grado			
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 1a	2		44

Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 2a	2		37
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 3a	1		19
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 4a	1		16
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 5a	1		19
<i>totale</i>	7		135
I.P.Servizi Enogastronomia - 1a	3		77
<i>totali</i>	3		77
I.T. Agrario e Agroindustria - 1a	1		23
I.T. Agrario e Agroindustria - 2a	1		23
I.T. Agrario e Agroindustria - 3a	3		21
I.T. Agrario e Agroindustria - 4a	1		17
I.T. Agrario e Agroindustria - 5a	1		12
<i>totali</i>	7		96
totale secondarie secondo grado (escluse serali)	17		308
I. Serale - 1a, 2a, 3a	1		45
I. Serale - 4a, 5a	1		25
<i>totali</i>	2		70
totale secondarie secondo grado	19		378

Nei nidi e nelle scuole dell'infanzia (escluse dalla fascia dell'obbligo scolastico) c'è nel complesso una disponibilità residua, in particolare molto buona nella fascia dell'infanzia, con 254 posti disponibili, a fronte di incremento di popolazione di 6 unità in questa fascia.

Nelle scuole primarie risultano 1.642 iscritti a fronte di 1.747 bambini nella fascia 5-9 anni (il dato dimostra che circa un centinaio di bambini frequenta scuole in altro comune) con classi medie di 22 alunni; nel quinquennio, l'incremento della popolazione in età scolare (scuola primaria) è di circa 160 bambini, con una media di circa 2 bambini per classe, quindi ancora ad un buon livello di dimensione delle classi.

Più complessa la situazione della scuola secondaria di primo e di secondo grado. Nella secondaria di primo grado il divario tra popolazione nella fascia di età (1.569 bambini) rispetto agli iscritti (986), definisce oggi una situazione nella quale molti bambini (il 37%) frequentano la scuola, che fa parte dell'obbligo, in altri comuni. La dimensione media delle classi è di 22 bambini, quindi ancora con una possibilità di crescita (5/6 bambini per classe rispetto al dimensionamento suggerito dal Ministero). La crescita stimata in questa fascia è di poco superiore a 200 bambini, che potrebbe essere assorbita completamente nelle scuole già esistenti.

Per la scuola secondaria di secondo grado, valgono valutazioni ancor più accentuate rispetto a quelle espresse per il ciclo di primo grado: a fronte di 1.278 ragazzi nella fascia scolare risultano 308 iscritti negli istituti di Castelfranco (che sono peraltro tutti ad indirizzo tecnico, mancando sia il liceo classico sia quello scientifico). Da rilevare inoltre che gli iscritti si concentrano (66%) nelle prime due classi e diminuiscono in

modo significativo nelle tre successive (escluse dall'obbligo). Sono escluse dalla valutazione le scuole serali che, ovviamente presentano una tipologia di frequentanti molto diversa e svicolata dalle fasce di età.

Per la scuola primaria si possono aggiungere le seguenti note, relative alle scuole delle località di Gaggio, Manzolino, Cavazzona, Piumazzo

Scuole elementari di Gaggio (1 corso completo)

A questa scuola fanno riferimento anche le frazioni di Panzano e Recovato. Il plesso scolastico dopo la costruzione della scuola dell'infanzia a Gaggio può ospitare fino a 6 classi.

Scuole elementari di Manzolino (1 corso completo)

A questa scuola fanno riferimento anche le frazioni di Riolo e Rastellino. Il plesso scolastico attualmente può ospitare fino a 6 classi.

Scuole elementari di Cavazzona (1 corso completo)

La capienza massima delle aule è di 20 bambini, l'ampliamento dell'attuale scuola ha previsto due aule su 5 con capienza fino a 25 bambini a partire dall'anno scolastico 2007/2008

Scuole elementari di Piumazzo (2 corsi completi)

5. GLI INTERVENTI PER LA MOBILITA'

In relazione alle previsioni del PGTU adottato il 18.12.2013 la Variante al POC concorre in modo significativo ad attuare alcune importanti previsioni infrastrutturali.

- L'ambito 29 AND, pur essendo attuato in piccola parte, concorre al disegno infrastrutturale definito al punto 8.6 del capitolo "Gli interventi sulla viabilità ed i piani attuativi", attraverso la previsione della rotatoria ovest sulla via Emilia che darà accesso ai nuovi insediamenti previsti.

La staffa di distribuzione interna al comparto appoggiata alla via Emilia sarà oggetto di una successiva quota di interventi, ma potrà comunque contare sul collegamento con la nuova viabilità nella parte ovest dell'ambito, da realizzare con questa variante.

- L'ambito 51.2 contribuisce alla rotatoria est dello svincolo della Graziosa (intersezione con via Boccioni), mentre il completamento dell'itinerario della nuova Circondaria verso l'Emilia viene rinviato al contributo di piani attuativi successivi. Ciò rimanda alla necessità, evidenziata dal PGTU, di attrezzare nell'immediato itinerari alternativi per raggiungere la nuova Circondaria (via Castiglione).



- L'ambito 51.6 concorre alla realizzazione del secondo tratto della nuova Circondaria e della relativa ciclabile (da via Loda al corridoio del tiro a segno) soltanto attraverso la disponibilità delle aree (già quasi per intero di proprietà comunale), in quanto l'intervento residenziale, non incluso nel POC approvato, non potrà per ora concorrere alla realizzazione. Tuttavia è ipotizzabile che gli interventi previsti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico potranno concorrere ad attuare almeno in parte il disegno del PGTU.
- L'ambito 55 si limita ad un intervento locale (nuovo accesso dalla via Muzza), salvaguardando le possibilità di collegamento tra le vie Loda e Muzza (tratto della tangenziale), e di raccordo di via Muzza con via dell'Artigianato, anche in relazione al potenziamento del polo sportivo Ferrarini, reso possibile dall'acquisizione con la variante al POC dell'area dell'ambito per dotazioni AD 5.4.



- L'ambito produttivo di Piumazzo (70 ANP) realizza il tratto di viabilità da via San Cesario a via dell'Industria, e la rotatoria di innesto di tale viabilità su via San Cesario; l'attuazione dell'ambito prevede inoltre la realizzazione a sud di un breve tratto di via della tecnica per il collegamento del comparto alla viabilità esistente e di progetto (ambiti 65.1 e 65.2 del PSC). Anche l'attuazione

dell'ambito 73 AN (Kiwi) prevede la realizzazione di vari interventi infrastrutturali significativi: l'adeguamento del tratto di via Muzza Corona prospiciente l'intero ambito; la rotatoria su via Muzza all'intersezione di via delle Grazie; la realizzazione della pista ciclabile lungo via delle Grazie. Al limitrofo ambito APC.c 65.2 è demandata la realizzazione della rotatoria su via Muzza Corona in corrispondenza del prolungamento est di via della Tecnica, a servizio della scuola.



Ad oggi, principalmente per questioni di natura economica e problemi legati alle proprietà interessate, non è in programma la realizzazione del disegno contenuto nel PSC, di un tracciato di circuitazione esterna ad ovest del centro di Piumazzo in variante alla Muzza Corona.

- L'ambito 74 AN realizza soltanto il tratto est (verso via Piumazzo), a servizio del nuovo insediamento, del raccordo previsto dal PSC tra la via Filzi e la via Piumazzo.
- L'ambito 84 AN di Manzolino concorre, con la realizzazione del nuovo asse ovest tra via Nazario Sauro e via case Nuove, con un elemento di moderazione (piattaforma rialzata) all'innesto sulla via Sauro. Tale asse può costituire un tratto della maglia di distribuzione ipotizzata per il futuro dal PGTU.
- L'ambito 89 AN di Manzolino prevede la sistemazione dell'area extra comparto (tra le via N. Sauro, Manzolino est e D'Annunzio), con il nuovo disegno delle piazza pubblica presso la scuola e la definizione delle modalità di circolazione. Importante è anche la decisione relativa alla messa in sicurezza dell'intersezione tra via Manzolino Est e via Madre Teresa di Calcutta.

Il POC prevede significativi interventi per la mobilità ciclabile e pedonale nell'ambito.

- L'ambito 96 AR fornisce un contributo determinante alla messa in sicurezza dell'intersezione via Mavora – via Emilia, con la realizzazione della rotatoria a cui dovranno essere associati, come indicato nel PGTU, la realizzazione della fermata del bus e dei raccordi con le piste ciclabili della via Emilia e della via Mavora.
- L'ambito 104 AN realizza la rotatoria "porta ovest" sulla via Emilia, all'incrocio con via del Cantastorie.
- L'ambito 106 riqualifica gli spazi e l'intersezione di via Noce sulla via Emilia, oltre all'accesso da via Noce alla struttura terziaria.
- L'ambito 117 AR – Pioppa prevede la sistemazione dell'incrocio tra via per Panzano e la strada provinciale 14 , oltre al completamento della pista ciclabile.

CONCLUSIONI



Stralci cartografici di interventi inseriti nel POC

In conclusione, sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra richiamate si può affermare che la 2.a Variante al POC del Comune di Castelfranco Emilia garantisce nel prossimo quinquennio un buono stato di attuazione del PSC ed un concorso significativo alle dotazioni pubbliche e alle politiche di ERS.

Il POC svolge inoltre la esplicita funzione di avvio del processo di monitoraggio delle trasformazioni del territorio, in quanto effettua un bilancio dell'andamento recente delle attuazioni ed un raffronto tra offerta e domanda di abitazioni e servizi, creando i presupposti e definendo i metodi per effettuare in futuro con continuità le necessarie verifiche periodiche.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art. 18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nella tabella che segue.

Accordi per la realizzazione delle dotazioni

AMBITO PSC		ST (mq)	Abitanti teorici aggiuntivi (SU /43 mq.)
AS- RU2	CAPOLUOGO – VIA DALLA VACCA - SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	3.290	38
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) Sistemazione area pubblica (Giardino dei Campanelli): 900 mq. circa b) Contributo economico per la realizzazione di opere nell'ambito della riqualificazione del centro storico, da definire in sede di convenzione del PUA, anche in base all'evoluzione del progetto generale di sistemazione del centro storico in corso di revisione	Importo complessivo delle opere e cessioni: 793.720 €	
29 AND	CAPOLUOGO – DOTAZIONI FORTE URBANO	49.168	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) Aree acquisite dal comune: 70% di 49.168 mq. = 34.418 mq. b) Realizzazione opere: - campo da calcetto a 5 giocatori - struttura spogliatoio	Importo complessivo delle opere e cessioni: 270.000 €	
42 AND	CAPOLUOGO – TANGENZIALE VIA LODA	23.569	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) Aree acquisite dal Comune: 5.962 mq. (area per installazione impianto di telefonia mobile e realizzazione area per	Importo complessivo delle opere e cessioni: 55.200 €	

	sgambatura cani)		
51.2 AN	CAPOLUOGO - NUOVO RESIDENZIALE BRAMANTE CASTIGLIONE	11.962	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) Rotatoria sullo svincolo della tangenziale in corrispondenza dell'intersezione con via Boccioni b) Collegamento viario (carrabile e ciclabile) dal sub-ambito 51.2 a via Viazza, c) Sistema di percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde (stralcio b del sub ambito 51.2) d) Opera idraulica di adeguamento dell'innesto del Diversivo Muzza	Importo complessivo delle opere e cessioni: 555.750 €	
51.6 AN	CAPOLUOGO – NUOVO RESID. BRAMANTE – CASTIGLIONE (parte nord dell'ambito di PSC)	49.790	
	Realizzazione attrezzature collettive, con particolare riferimento a strutture sportive e ricreative Interventi sulla viabilità extra comparto e sulla rete di percorsi ciclabili		
55 AN AD 5.4	CAPOLUOGO – NUOVO RESIDENZIALE MUZZA CORONA AMBITO PER DOTAZIONI	8.380 0	29 0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) Aree acquisite dal Comune: 16.136 mq. (area per dotazioni a servizio del quartiere)	Importo complessivo delle opere e cessioni: 484.080 €	
70 ANP	PIUMAZZO – NUOVO PRODUTTIVO	72.624	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) interventi sulla viabilità extracomparto, compresi rotatoria su via San Cesario, nuovo tratto stradale di collegamento a via dell'Industria, pista ciclabile, ed indennità di esproprio per l'acquisizione di aree di proprietà di terzi b) contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa)	Importo complessivo delle opere e cessioni: 648.000 €	
73	PIUMAZZO – NUOVO KIWI	43.775	260

AN			
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p>a) quota di collettore fognario di rilevanza generale, da realizzare</p> <p>b) realizzazione rotatoria su via Muzza Corona, diametro esterno 32 m.</p> <p>c) allargamento e adeguamento via Muzza e via delle Grazie</p> <p>d) contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa)</p> <p>e) deviazione canale di via Chiarata per la parte territorialmente interessata da via del Beneficio e via delle Grazie ed eventuale indennità di esproprio</p> <p>f) acquisizione quota immobile attuale sede COOP (superficie da definire in sede di accordo in base ai valori parametrici utilizzati dal POC)</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p> <p>2.209.155 €</p>	
74 AN	PIUMAZZO – NUOVO RESIDENZIALE	22.660	93
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p>a) Aree acquisite dal Comune: SF = 2.730 mq. per realizzazione SC di proprietà comunale</p> <p>b) Realizzazione tratto del Finaletto e viabilità (parte rotatoria e tratto di competenza per la realizzazione del collegamento fognario tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.)</p> <p>c) Cessione dalla proprietà Aldrovandi Anselmo al Comune di Castelfranco Emilia di mq. 396 di SC di diritti edificatori residenziali</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p> <p>757.000 €</p>	
84 AN	MANZOLINO - NUOVO RESIDENZIALE NORD	23.416	150
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p>a) Cessione al Comune di 2.395 mq. di SC di diritti edificatori residenziali</p> <p>b) Aree acquisite dal Comune: ST = 8.972 mq.</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p> <p>1.316.700 €</p>	
89 AN	MANZOLINO – NUOVO RESIDENZIALE CENTRO	24.432	100
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p>a) Realizzazione e cessione spazi di uso pubblico:</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p>	

	<p>Centro civico (Snt = 100 mq.) Posta (Snt = 150 mq.) Medico (Snt = 70 mq.) TOTALE Snt = 320 mq.</p> <p>b) realizzazione platea rialzata di rallentamento in corrispondenza dell'incrocio tra via Madre Teresa di Calcutta e via Manzolino est (opere extra comparto)</p> <p>c) cessione di aree extrastandard per parco pubblico attrezzato</p> <p>d) sistemazione piazza Santa Clelia Barbieri presso il plesso scolastico, estesa anche all'intersezione delle vie Sauro, Manzolino Est e D'annunzio</p> <p>e) adeguamento della viabilità di via Manzolino Est, tratto da via Madre Teresa di Calcutta a via D'annunzio, compreso realizzazione di pista ciclabile dal comparto alla piazza pedonale) e fermata bus</p> <p>f) tombinamento del canale Melara nel tratto interno all'ambito (opera di interesse generale per la frazione)</p>	1.175.400 €	
96 AR	GAGGIO – BOTTEGA NUOVA	20.490	9
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p>a) Sub A - Aree acquisite dal Comune: 10.250 mq. per area rotatoria e pista ciclabile (133.000 €)</p> <p>b) Sub B –contributo economico come concorso alla realizzazione della rotatoria (239.600 €)</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p> <p>372.600 €</p>	
104 AN 46 AD	CAVAZZONA – NUOVO RESIDENZIALE OVEST CAPOLUOGO - DOTAZIONI CENTRO STORICO	39.717 2.304	91 0
	<p>Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità):</p> <p><i>Sub-ambito Solarolo:</i></p> <p>a) cessione aree aggiuntive = 7.642 mq.(6.643 mq. imputabili alla creazione di parte della St del sub ambito 2 per il trasferimento dei diritti edificatori riconosciuti a Nuova Immobiliare derivanti dall'AD 46; ulteriori mq. 999 come St aggiuntiva a compensazione dell'indennizzo del valore espropriativo delle altre aree circostanti l'AD 46, distinte catastalmente al Fg. 12, mappale 33 sub 25 parte.) – 458.520 €</p> <p>b) concorso alla realizzazione rotatoria (quota parte del costo complessivo - 131.490 €)</p> <p><i>Sub-ambito Immobiliare Case Nuove – Nuova Immobiliare:</i></p> <p>c) Realizzazione di barriere acustiche (121.680 €)</p> <p>d) Cessione al Comune di area SF = 1.219 nell'ambito 46 AD</p> <p>e) Cessione al Comune di aree limitrofe all'AD 46 (Fg. 121 Mapp.</p>	<p>Importo complessivo delle opere e cessioni:</p> <p>Proprietà Solarolo:</p> <p>590.010 €</p> <p><i>Proprietà Immob. Case Nuove – Nuova Immobiliare</i></p> <p>121.680 €</p>	

	33 sub 25 parte) SF mq. 1.085 nell'ambito 46 AD		
106 ARP	CAVAZZONA – PARADISO	16.603	0
	<i>Il contributo di sostenibilità non è dovuto in quanto non sono assegnati dal POC diritti edificatori aggiuntivi né cambi d'uso.</i>		
117 AR	PIOPPA – RIQUALIFICAZIONE CENTRO	2.599	11
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) sistemazione incrocio via per Panzano - Strada provinciale 14 e completamento ciclabile		Importo complessivo delle opere e cessioni: 44.700 €
TOTALE AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE AL POC		414.779	944
Importo economico del totale dei contributi di sostenibilità costituiti da aree da acquisire e opere da realizzare		9.393.995 €	

per un totale complessivo di € **9.393.995**, interamente destinato alla realizzazione di ERS, di dotazioni e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo.

Tutte le quote di contributo di sostenibilità non definite in questa sede saranno attribuite all'atto della presentazione dei PUA; tutti gli interventi in applicazione del contributo di sostenibilità saranno inseriti nella convenzione dei piani particolareggiati e saranno pertanto soggetti a fidejussione, al pari della realizzazione degli standard dovuti, che si aggiungono a quanto sopra descritto.

L'attuazione del POC attraverso l'avvio degli interventi previsti si sviluppa com'è noto in un periodo di cinque anni: non è pertanto prevedibile oggi – in particolare stante l'attuale congiuntura sfavorevole - quando maturerà la realizzazione delle dotazioni previste, che sono però certe in quanto contenute negli impegni sottoscritti dagli attuatori.

In conclusione, la realizzazione delle dotazioni, laddove non siano già identificate e interamente finanziate all'interno dell'intervento dovrà essere strettamente coordinata con quella delle opere pubbliche a bilancio, al fine di ottimizzare gli investimenti e raggiungere risultati il più possibile aderenti alle reali necessità della popolazione.

Nella valutazione della “**qualità urbana**” perseguita da questa Variante al POC va tuttavia sottolineato un aspetto peculiare di questo vasto e articolato programma di interventi: dal momento che ogni ambito è tenuto alla rigorosa attuazione e cessione delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici vigenti (si veda, nella parte quarta di questo documento, la voce “Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da

prevedere nella parte insediata” con il calcolo effettuato in tutte le schede normative), la “città pubblica” acquisisce attraverso al variante al POC un sistema aggiuntivo di dotazioni che estende di molto tanto la disponibilità di aree attrezzate pro-capite, quanto la funzionalità e sicurezza del territorio.

Il meccanismo del “contributo di sostenibilità” introdotto dalla variante al POC in applicazione dei principi perequativi introdotti dalla l.r. 20/2000, e applicato con criteri omogenei in tutti gli interventi inseriti nel Piano, consente di avviare un concreto disegno di qualificazione integrata del territorio e della sua rete di infrastrutture e servizi, con le modalità di cui si sono descritti in questo Documento programmatico obiettivi, caratteristiche ed esiti attesi.

PARTE TERZA

NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

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

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

- Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile
- Art. 16 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fotovoltaici
- Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
- Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- Art. 19 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

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

2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

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

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

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

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

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

settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi della seconda variante al POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - A) Relazione – Norme di attuazione - Schede normative
 - B) Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC – scala 1:2000
 - C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi del POC e delle modifiche alle perimetrazioni degli ambiti (art.30 c.2 lett.A. della L.R.20/2000) – scala 1:12.500
 - D) Vincoli preordinati all'esproprio – Elenco
 - E) Vincoli preordinati all'esproprio e aree di cessione – Cartografia
 - F) Elenco convenzioni preliminari relative ai singoli interventi inseriti nel POC, sottoscritte e repertorate
 - G) Disciplina della rete del commercio al dettaglio (medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia
 - I) Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti
 - L) Relazione Geologica, geotecnica e sismica
 - M) Allegato 1 alla Relazione Geologica, geotecnica e sismica – indagini geognostiche
 - N) Valutazione di clima e impatto acustico
 - O) Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS

Art. 4 Rapporti con il PSC

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

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

precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

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

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

3 Nelle convenzioni preliminari sottoscritte e nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC, costituiti dalla cessione di aree, dalla realizzazione di opere eccedenti le opere di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e la quota di edilizia residenziale sociale (affitto convenzionato, vendita convenzionata, cessione al Comune).

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato nella convenzione preliminare sottoscritta, che costituisce parte integrante degli elaborati del POC approvato. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.

2 I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C., con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 7 seguente; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

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

soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

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

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

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

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

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

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

7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti - ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di SC residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento

della quota di SC destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della SC totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC, a seguito dell'assunzione attraverso la convenzione preliminare sottoscritta degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

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

- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

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

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

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

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

3 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal

POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

4 In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 64 comma 2 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un *contributo di sostenibilità* (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).

L'importo del contributo di sostenibilità è definito dal POC in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico; il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori utilizzabili in assenza di POC / PUA)
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali)
- in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati: misura pari al 30% del valore immobiliare attribuito in sede di POC all'ambito urbano consolidato (in prevalenza residenziale o produttivo), calcolato sulla SV autorizzata per la media struttura di vendita.

5 In relazione all'inserimento di attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono

esentate dalla corresponsione del contributo di sostenibilità le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi e con modalità convenzionati con il Comune, da definire in sede di convenzione preliminare sulla base dei seguenti criteri:

- valore di *vendita convenzionata* ad operatore che si impegna allo svolgimento permanente di attività di cui al precedente paragrafo del presente comma, con vincolo di destinazione di tali superfici agli usi sopra indicati; l'importo della vendita convenzionata non dovrà superare l'80% dei valori di mercato definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

- affitto a canone concordato all'operatore che si impegna allo svolgimento permanente di attività di cui al precedente paragrafo del presente comma, con vincolo di destinazione di tali superfici agli usi sopra indicati; il contratto dovrà avere durata minima paria quanto previsto dalla normativa nazionale vigente, e importo non superiore all'80% dei valori medi di mercato degli affitti per attività terziarie definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

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

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

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

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

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

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

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

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

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

modi stabiliti dal RUE.

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

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

Art. 12 Modifiche al POC

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

Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

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

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono definiti negli specifici Accordi e precisati in sede di PUA.

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

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

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

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nell'Allegato 1 alla presente Relazione del POC (opere compensative

della viabilità nel Piano cave Variante PIAE-PAE).

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

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

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

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

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

Art. 16 Prescrizioni relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici

1 La tav.1 del POC Fase A riporta, oltre ai 25 ambiti e sub-ambiti soggetti a PUA inseriti nel POC, le originarie localizzazioni di aree idonee per l'attuazione di interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici, in applicazione dell'art.4.5.17 del RUE.

2 Le aree di cui al comma 1 derivano da due proposte di privati per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra (in località Riolo) e di un impianto sulla copertura di un capannone agricolo in via Mavora, e da tre siti entro il sistema di aree acquisite dal Comune di Castelfranco Emilia (terreni adiacenti al passaggio della linea TAV), aree nelle quali il Settore LLPP – Patrimonio ha individuato la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

3 In seguito alla delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n.28 del 06/12/2010 e della delibera della Giunta Regionale n.46 del 17/01/2011 l'attuazione

degli interventi per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui ai commi precedenti si deve attenere ai criteri e alle procedure contenuti nei provvedimenti normativi citati. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è stata presentata in data 19/11/2010, l'autorizzazione è stata rilasciata con Determine n.531/2011 e 85/2012, le cui prescrizioni costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

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

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

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

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

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. In relazione agli ambiti:

I. di *tipologia produttiva*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque

di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto 11 lett.a);

II. di *tipo residenziale*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

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

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

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

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

4 Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

Nello specifico, per la frazione di Piumazzo, l'attuazione degli interventi, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo) si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P .

L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario.

In ogni caso è richiesto il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in

attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.

Per gli ambiti da riqualificare (RU2, 96 AR, 106 ARP, 117 AR) è prescritto, ai sensi dello stesso art. 7 c.11 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

5 Gli ambiti: 70 ANP - 73 AN - 74 AN ubicati in località Piumazzo, che ricadono nel settore di ricarica di tipo B: "Aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B". sono soggetti alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, ed in particolare:

- al fine di preservare la falda da contaminazioni, all'applicazione delle disposizioni del c. 2.1a "Disposizioni per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura":

- applicazione della disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2 lett. a.2 delle norme del PTA" riportata nell'omonimo Allegato 1.4 alle norme del PTCP;

- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", di cui all'Allegato 1.4 alle presenti norme, cui si rimanda anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

- al fine di *garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, si applicano le disposizioni di cui al c.2.1.c, punto c4 dello stesso art. 12A del PTCP:*

- in sede di PUA devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole, tra cui quelle indicate alle lett. c. 4.2 dell'art.12A del PTCP (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui all'art. 13C, comma 2, lett. b.1.1, quarto alinea

dell'allegato 1.8 alle Norme del PTCP), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

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

- il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

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

Disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee ai fini della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

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

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

nelle zone servite da pubblico acquedotto:

- è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di

orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;

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

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

1 In applicazione del comma 8 dell'art. 83 del PTCP *“Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale”*, in sede di PUA dovrà essere garantito che almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, sia soddisfatto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.

2 Nell'ambito 70 ANP Piumazzo (Nuovo Produttivo) le superfici complessive totali superano la soglia dei 10.000 mq., e pertanto si applica l'art.85 del PTCP (*“Direttive e prescrizioni per la sostenibilità energetica dei Piani Operativi Comunali (POC) e dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)”*), in base al quale (comma 3) si deve prevedere come opzione prioritaria l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o rigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza.

Art. 19 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti

1. Ai sensi del c.14 dell'art.30 della L.R.n.20/2000 il POC individua aree idonee per la localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente (*“Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti”* approvate con Delibera C.R. 8/05/2002 n. 355, come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.208 del 2009);

- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98.
3. La realizzazione di nuovi impianti, nelle sedi previste in sede di POC, può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
- L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Norme del PSC e del RUE e alle prescrizioni della Provincia di Modena e dell'ARPA.
4. Mitigazione degli impatti
- In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
- Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

PARTE QUARTA

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

AMBITI INSERITI NELLA 2.A VARIANTE AL POC

AS–RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
51.6 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
55 AN AD 5.4	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona Ambito per dotazioni
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova
104 AN 46 AD	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest Capoluogo - Dotazioni Centro Storico
106 ARP	Cavazzona - Paradiso
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SF = 1.390 mq. Sedime degli edifici esistenti: 827,0 mq.(in base alla CTR) SC esistente: 2.100,3 mq.
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	Nel sub-ambito RU2 il PSC prevede le trasformazioni finalizzate: al recupero dei fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, alla riqualificazione delle aree pubbliche di pertinenza del teatro e del fabbricato ex biblioteca e la riqualificazione del fabbricato adiacente al Giardino dei Campanelli.
Funzioni ammesse	Residenza; commercio di vicinato; terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Il POC può prevedere: - un indice minimo di 3 mc./mq. - un indice superiore (fino a 5 mc./mq., in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico).

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

Operatori e relativi mappali	Sub-ambito proprietà privata: Avv. Fausta Valdiserra – Sig.ra Maria Luisa Greco Fg. 121 mapp. 415, 416, 417, 418, 419 e relativi subalterni Sub-ambito proprietà pubblica (Comune di Castelfranco E.): Fg. 121 mapp. 420 (p), 421, 422, 423 (p), 425
Superficie territoriale interessata	Sub-ambito proprietà privata: Sup. catastale 1.390 mq. Sub-ambito proprietà pubblica (Comune di Castelfranco E.): Sup. catastale 1.900 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Il progetto prevede un intervento di recupero edilizio del complesso tra via Dalla Vacca e corso Martiri; la demolizione degli altri corpi edilizi esistenti nel comparto e la loro sostituzione con nuovi edifici (uno lungo via Della Vacca, l'altro che definisce il nuovo fronte ovest del Giardino dei Campanelli; la riqualificazione dello spazio pubblico costituito dal Giardino dei Campanelli. Quest'ultima opera costituisce la finalità di interesse pubblico dell'intervento. In relazione all'elevato valore storico testimoniale dei resti delle mura medievali presenti in piazza Aldo Moro, oggetto di tutela, gli interventi da prevedere in sede di PUA anche all'esterno del comparto (contributo di sostenibilità) dovranno essere definiti in collaborazione con la competente Soprintendenza per la
--	--

	sistemazione della parte visibile del manufatto, quale contributo alla riqualificazione del centro storico del capoluogo.
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B del POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>La volumetria complessiva prevista dal piano particolareggiato non dovrà superare i 5 mc/mq.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> L'ambito rientra nella fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Volumetria realizzabile in base al PSC	<p>Volumetria massima ammessa dal PSC: 5 mc./mq. di SF, SF = 3.386,3 mq. - Vmax = 19.358,8 mc. Volumi totali esistenti: 13.236,3 mc.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Sottosuolo caratterizzato da discreti parametri geotecnici; solo localmente sono stati rilevati livelli di modesto spessore con caratteristiche geotecniche scadenti.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Nessuna. Categoria suolo: C; non vi è amplificazione topografica; cedimenti post-sismici accettabili; rischio di liquefazione in caso di sisma: molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nelle fasi progettuali successive dovranno essere previste indagini specifiche puntuali definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. Comunque, si ritiene che per edifici residenziali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. Nel caso di edifici caratterizzati da carichi eccessivi, sarà opportuno in fase esecutiva considerare attentamente le interazioni fondazioni-terreno, valutando l'adozione di fondazioni profonde. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli</p>

	approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> E' prescritta, ai sensi dell'art. 7 c.11 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC. Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica (agglomerato CAS01 Castelfranco), anche con opere esterne al comparto stesso.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> Il PUA dovrà approfondire la valutazione del clima acustico in funzione della progettazione di dettaglio degli insediamenti residenziali dal rumore degli impianti fissi esistenti e di nuova installazione e dell'eventuale rumore antropico determinato dalla fruizione della piazza.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Non vi sono particolari indicazioni in merito</p>
<p>Diritti edificatori assegnati</p>	<p>Usi ammessi: Residenza; usi terziari (commercio di vicinato, altro terziario) in misura non superiore alla SC/Snt esistente.</p> <p>Interventi di recupero, sostituzione e nuova costruzione nell'area di proprietà privata:</p> <p>SC1 = 2.100,3 mq. (da recupero di volumi di edifici esistenti), di cui 1.745,1 mq. di recupero e riuso, e 355,2 mq. da demolizione e ricostruzione;</p> <p>SC2 = 216,0 mq. da interventi di nuova costruzione.</p> <p>Interventi aggiuntivi di nuova costruzione attraverso volumeria trasferita da aree pubbliche:</p> <p>V tot privato: $(2.100,3 + 216,0) \times 3,00 = 6.948,9$ mc.</p> <p>SC3 = 1.430,0 mq. ceduti dal Comune</p> <p>Volume aggiuntivo trasferito da area comunale: $1.430,0 \times 3 = 4.290,0$</p> <p>Volumi aggiuntivi da realizzare: $(216,0 + 1.430) \times 3 = 1.646,0 \times 3,0$</p>

	= 4.938,0 mc. Volumetria esistente: 13.236,3 mc. Volumetria di progetto: (13.236,3 + 4.938,0) = 18.174,3 mc. < 19.358,8 mc. (volumetria massima ammessa dal PSC)
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Le dotazioni vengono calcolate per la parte di SC/Snt assegnata dal POC aggiuntiva rispetto al recupero dell'esistente (incremento del carico urbanistico): SC = 1.430 + 216 = 1.646 mq. Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della SC residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari U = 0,65 x 1.646 = 1.070 mq.; Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari U = 0,20 x 1.646 = 329 mq. In considerazione della localizzazione dell'intervento nel centro storico, in sede di PUA il Comune potrà monetizzare tali dotazioni, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione o alla sistemazione di attrezzature pubbliche a verde e a parcheggio.
Convenzione preliminare	REP. 74/2013 del 30/12/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO AS CENTRO STORICO – RU.2 VIA DALLA VACCA

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

VALORIZZAZIONE CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI

Residenza (superficie di proprietà comunale ceduta al privato)

1.430 mq. x 500 €

715.000 €

VALORIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI

Gli edifici esistenti da recuperare hanno una SC = 2.100,3 mq. di cui non sono assoggettati a contributo di sostenibilità 1.745,1 mq. in quanto già destinati a residenza e terziario.

Le restanti superfici realizzabili (355,2 mq. + 216,0 mq.) sono assoggettate a contributo di sostenibilità. I 355,2 mq. che derivano da demolizione e ricostruzione di superfici esistenti sono valorizzati considerando la differenza di valore fra l'uso in essere e l'uso attribuito dal POC.

216,0 mq. x 500 €

108.000 €

355,2 mq. x (500 – 250) €

88.800 €

TOTALE VALORIZZAZIONE

196.800 €

contributo di sostenibilità 40 % **78.720 €**

TOTALE **793.720 €**

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

Cessioni e/o opere

- c) Sistemazione area pubblica (Giardino dei Campanelli): 900 mq. circa
- d) Contributo economico per la realizzazione di opere nell'ambito della riqualificazione del centro storico, da definire in sede di convenzione del PUA, anche in base all'evoluzione del progetto generale di sistemazione del centro storico in corso di revisione

TOTALE concorso alla riqualificazione promossa dal POC
attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)

793.720 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 219.713 mq. (dato PSC)
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	<p>Valorizzazione dell'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale.</p> <p>Destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani".</p> <p>Riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città.</p> <p>Realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido – Villa Sorra</p>
Funzioni ammesse	Residenza, commercio
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice massimo ammissibile Ut = 0,05 mq. SC / mq.ST</p> <p>L'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni all'ambito, su una superficie che non può superare il 30% di quella complessiva dell'ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</p>

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

Operatori e relativi mappali	Bellei, Bonfiglioli, Mandarinini, PERTEC srl, Solieri: Fg. 50 mapp. 162 – 164 – 165 – 166 – 167 – 390 - 392 – 393 - 394 - 396 ST = 49.168 mq. ALFA Immobiliare: Fg. 50 mapp. 172 ST = 3.410 mq. (Ambito Ac.c 15)
Superficie territoriale interessata	ST = 49.168 mq. in ambito 29 AND

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Acquisizione del 70% dell'intera superficie territoriale da destinare a parco urbano, a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori da concentrare nel 30% dell'ambito.</p> <p>La gestione della manutenzione delle aree verdi acquisite dal Comune sarà oggetto di accordo in sede di convenzione, al fine di garantire la sostenibilità economica per il Comune.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p><i>Tutela archeologica:</i></p> <p>L'intervento interessa parzialmente la vicina area archeologica</p>

	<p>denominata “Forte urbano” (sito etrusco del VI-IV sec. a.C.), di assoluta rilevanza archeologica e meritevole di tutela. Si prescrive l'effettuazione in via preventiva delle indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, a cui dovrà essere segnalato preventivamente qualsiasi tipo di intervento. Le indagini dovranno riguardare anche le fortificazioni esterne al Forte urbano (XVII sec.), che esistevano in quest'area fino alla seconda guerra mondiale.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> L'ambito rientra nella fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Concentrazione dell'edificazione nella parte sud dell'ambito, ad integrazione dei tessuti esistenti; realizzazione del parco nella parte di ambito ceduta al Comune, e suo collegamento con le attrezzature verdi limitrofe esistenti.</p> <p>Per quanto riguarda la realizzazione del parco, il progetto dovrà considerare con adeguata attenzione l'importanza dell'area su cui viene realizzato; in proposito si dà indicazione al PUA che il disegno del parco completi la traccia della “stella” del Forte Urbano e preveda il prolungamento, nell'ambito interessato, del tratto di canale esistente nell'area a nord del Forte stesso.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p><i>Viabilità:</i> Realizzazione di un punto di innesto sulla via Emilia di adeguata efficienza e sicurezza, anche a mezzo di rotatoria diam. 32 m. Lo schema di viabilità riportato nella scheda grafica allegata costituisce un indirizzo per la redazione del PUA. Il collegamento est con la via Emilia, nella localizzazione pure individuata di massima dallo schema grafico allegato alla scheda,</p>

	<p>potrà essere attuata solo dopo le procedure espropriative che interesseranno le proprietà esterne all'ambito.</p> <p><i>Reti tecnologiche:</i> Collettore fognario, reti acquedotto e gas lungo la via Emilia, da collegare alle reti in progetto negli ambiti AC.a14.1 e AC.a14.2</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Aspetti idrogeologici:</i> Dalle prove eseguite è emerso che il sottosuolo è caratterizzato da una generale non omogeneità litologica e geomeccanica sia in senso laterale che verticale.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nelle fasi progettuali successive, una volta definite le caratteristiche dei costruendi fabbricati, ed in particolare dopo aver definito l'area di sedime degli stessi, sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione per ciascun edificio, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale</i> Non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; non vi è amplificazione topografica; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni</i> Il rilievo dei microtremori ha evidenziato che la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali è pari a circa $1.72 \pm 0,07$ Hz. La frequenza di risonanza del terreno dovrà essere opportunamente esaminata ed affrontata in sede progettuale, per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</p>	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Occorre garantire che il recapito dei flussi sull'Emilia avvenga attraverso un nodo adeguatamente attrezzato, anche semaforicamente.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto</p>

	<p>del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco.</p> <p>La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p>
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p>Snt = 2.400 mq. commercio M-P strutture alim. e non alim. (strutture separate, con SV = 1.600 mq. complessivi) di cui mq. 165,88 derivano da diritti edificatori di proprietà pubblica, ceduti dal Comune al privato.</p> <p>Il trasferimento nell'ambito di Snt = 1.360 mq. già assegnata nell'ambito AC.c15 comporta la possibilità di insediamento nell'ambito di tale ulteriore superficie, con il limite di una SV per commercio M-P non alimentare di 1.000 mq.</p> <p>L'eventuale trasferimento della Snt = 1.360 mq. dall'ambito AC.c15 (che, in alternativa all'attuazione in ambito consolidato, potrà essere perfezionato attraverso un PUA specifico esteso anche all'ambito consolidato) comporta la demolizione del fabbricato esistente sul mapp.172, ed il recepimento nel PSC/RUE della condizione di inedificabilità del lotto.</p> <p>Si precisa che per i fabbricati esistenti posti nella proprietà Bellei-Pertec-Solieri la SC/Snt ricavabile dalla ristrutturazione o riuso è aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori assegnati.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari (ciascuna con SV < 1.500 mq.), con una complessiva SV max = 2.600 mq.</p> <p>Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$U = 0,60 \times 2.400 = 1.440$ mq.; in considerazione della previsione del parco pubblico, in sede di PUA il Comune potrà monetizzare tale dotazione, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$U = 0,40 \times 2.400 = 960$ mq.</p>
Convenzione preliminare	REP. 11/2014 del 19/03/2014
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO 29 AND – CAPOLUOGO – Dotazioni Forte Urbano**Indennizzo per acquisizione aree: 18,5 €/mq.**

Aree acquisite 70% di 49.168 mq. = 34.417,6 mq. x 18,5 € 636.725,60 €

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC

Commercio (strutture M-P N/A) 2.234,12 mq. x 285 € 636.725,60 €

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 636.725,60 €

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

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

165,88 mq. x 285 € 47.275,80 €

Totale contributo**47.275,80 €****Cessioni aree e/o opere:**

Realizzazione di campo da calcetto a 5 giocatori

Realizzazione di struttura spogliatoio

TOTALE**270.000,00 €**

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 206.673 mq.
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	<p>Gli obiettivi dell'ambito sono collegati a quelli contenuti nelle previsioni insediative degli ambiti n.24 di via Gobetti e nell'ambito di nuovo insediamento n.54 di via Solimei. Si prevede la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della tangenziale.</p> <p>Il piano degli interventi strategici della proposta di PGTU prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria.</p>
Funzioni ammesse	Residenza, commercio, terziario (nei limiti di Ut = 0,05 mq./mq. ST e su una ST non superiore al 15% della ST totale)
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice massimo ammissibile Ut = 0,05 mq./mq.</p> <p>L'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub-ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva del sub-ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</p>

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

Operatori e relativi mappali	<p>Proprietà Tura Marisa</p> <p>Fg. 66 mapp. 20 (p) - 321 - 324 - 326 (p) - 380 (p) - 405 - 406</p>
Superficie territoriale interessata	<p>Aree di cessione: ST = 5.962 mq.</p> <p>Fg. 66 mapp. 324 (p) e 326 (p)</p> <p>Aree per trasferimento diritti = ST 17.607 mq.</p> <p>Fg. 66 mapp. 20 (p) - 321 - 324 (p) - 326 (p) - 380 (p) - 405 - 406</p> <p>In totale ST = 23.569 mq.</p>

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione aree per installazione di impianto di telefonia mobile e realizzazione di area per sgambatura cani.
Prescrizioni urbanistiche	Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel

	<p>rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Aspetti idrogeologici e sismici:</i> I parametri di resistenza dei terreni risultano scadenti nella porzione centro occidentale dell'ambito, dove ad un innalzamento della freatica si associa un generale scadimento dei parametri geotecnici.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Tra le indicazioni preliminari si dovrà tenere presente il generale scadimento delle caratteristiche del sottosuolo al crescere della profondità, soprattutto nella fascia ovest, in particolare si dovrà rivolgere l'attenzione alla disomogeneità del terreno di fondazione sia in senso laterale che verticale.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione topografica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario Piumazzo-San Cesario-Castelfranco.</p>

	<p>La prescritta connessione al sistema fognario esistente posizionato nei pressi di via Gobetti (agglomerato CAS01 Castelfranco), potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto, da definire in sede di convenzione attuativa.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La previsione di realizzare un alloggio di custodia richiede la preventiva verifica del rispetto dei valori limite prescritti dalle norme vigenti anche a seguito delle modifiche previste.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> L'intervento relativo agli usi commerciali e terziari è subordinato all'attuazione dell'ambito AC.c 24.2, inserito nel POC vigente, che prevede la realizzazione di una viabilità di collegamento con la SP14 via Loda, con la quale deve essere garantito un innesto in condizioni di sicurezza. Per quanto riguarda il collegamento con via Solimei, si rimanda alle previsioni del PGTU in fase di adozione.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Proprietà Tura: Aree che restano alla proprietà (St = 17.607 mq.): fg.66 mapp. 321 – 405 – 406 – 20 (parte) – 326 (parte) – 380 (parte) – 324 (parte) Snt = 240 mq. commerciali e terziari, ad usi U2, U7, U10, U29, U34, da realizzare nella proprietà, intervento soggetto a PUA, oltre al recupero della superficie dei fabbricati esistenti di cui ai mapp.405 - 406 di mq. 762, con i medesimi usi. E' inoltre consentito mantenere l'abitazione esistente, da destinare ad alloggio di custodia. Sono consentiti tutti i tipi di intervento di recupero, cambio d'uso, ampliamento e nuova costruzione, oltre agli interventi non edilizi ammessi dal PSC. Aree di cessione (St = 5.962 mq.): fg.66 mapp. 326 (parte) – 324 (parte)</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari U = 0,60 x 240 = 144,0 mq. Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari U = 0,40 x 240 = 96 mq.</p>
Convenzione preliminare	REP. 36/2013 del 24/09/2013
Modalità di attuazione	<p>Preventiva approvazione di PUA eventualmente contestuale a quello già previsto per l'ambito AC.c 24.2 della stessa proprietà, inserito nel POC fase A approvato.</p> <p>E' consentita la possibilità di ricavare parte delle dotazioni all'interno del sub-ambito 24.2AC.c adiacente, per meglio razionalizzare la proposta urbanistica.</p>

AMBITO 42 AND – TANGENZIALE VIA LODA

Indennizzo per acquisizione aree: 9,25 €/mq.

Aree acquisite: 5.962 x 9,25 € 55.200 €

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI

Commercio e terziario SC = 240 mq. x 230 € 55.200 €

Cessioni e/o opere

Aree acquisite ST = 5.962 mq.

TOTALE valore aree acquisite 55.200 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	POLIS Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.P.A.: Stralcio b: Fg. 64 mapp. 430, 432, 451, 453, 463 Superficie catastale = 11.962 mq..
Superficie territoriale interessata	ST complessiva = 11.962 mq., oltre alle aree per interventi sulla viabilità esterni allo stralcio b

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'insieme degli ambiti di PSC 51.2 e 51.8 sono interessati dalla variante al POIC approvata dalla Provincia, per l'insediamento di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita fino a un massimo di 8.000 mq. di SV. Prima dell'inserimento nel PSC della nuova previsione del POIC, sono ammesse nell'ambito solo entro i limiti fissati dal PTCP per le strutture di vendita di competenza comunale: 5.000 mq. di SV in M-P strutture di vendita, di cui SV = 1.500 mq. alimentari, da realizzare in strutture edilizie fisicamente e funzionalmente separate. Di tali quantità questa Variante al POC attiva una quota pari a 2.150 mq. di SV nel sub-ambito 51.2 stralcio b. Nuovo assetto della viabilità e dei percorsi ciclopedonali. Parco urbano e parcheggio di urbanizzazione secondaria. Opera idraulica di adeguamento dell'innesto del Diversivo Muzza
--	---

Prescrizioni urbanistiche	<p><i>Zone di tutela ordinaria dei corsi d'acqua (art.9 c.2 del PTCP):</i> La porzione ovest del sub-ambito 51.2 è interessata dalla zona di tutela ordinaria individuata nella carta 1.1 del PTCP, relativa ad un tratto del Canal Torbido. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il rispetto delle prescrizioni di tutela di cui all'art.9 comma 2 del PTC; in particolare dovrà essere riservata alle aree perimetrate dal PTCP la destinazione di dotazione di verde di comparto, evitando qualsiasi urbanizzazione.</p> <p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p><i>Assetto strutturale della viabilità:</i> Preso atto dell'indicazione di PTCP di collegamento viario tra la tangenziale di Castelfranco e il casello autostradale di Modena sud, con questo POC viene esclusa la possibilità di innesto attraverso lo svincolo Graziosa esistente. Si ipotizza che tale collegamento, attraverso un percorso alternativo che interessa il territorio del Comune di San Cesario (con il quale è stata avviata la necessaria concertazione), avvenga in un punto intermedio tra lo svincolo Graziosa e lo svincolo di via Loda, come si evince dalla proposta presentata dal Comune di Castelfranco ad ANAS per il nulla-osta di competenza.</p> <p><i>Assetto viario interno ed esterno all'ambito:</i> Sono a carico del soggetto attuatore i tratti stradali e le due rotatorie (vedi scheda cartografica): - a interna al comparto, da realizzare come opera di urbanizzazione primaria; - b prevista lungo la nuova Circondaria sud (asse attrezzato Bramante-Loda), fino all'intersezione con via Boccioni, da realizzare come contributo di sostenibilità in quanto di interesse generale.</p> <p>Questi tratti stradali sono da realizzare a scomputo del contributo di costruzione.</p> <p>In sede di progettazione del PUA dovrà essere eseguito uno studio dettagliato della mobilità, con analisi del traffico generato dal nuovo insediamento, al fine di individuare le soluzioni ottimali, anche in coerenza con lo schema di PGTU in fase di adozione.</p> <p>Le opere saranno avviate in forma autonoma oppure consorziata con i soggetti attuatori del sub-ambito 51.3 se non già avviate alla data di presentazioni della richiesta di approvazione del PUA</p>

	relativo al sub ambito 51.3 medesimo.
Prescrizioni energetiche	La progettazione del sub-ambito 51.2 deve coordinarsi con i sub-ambiti 51.3 e 51.6 per la realizzazione di una rete di teleriscaldamento e teleraffrescamento a servizio dell'intero ambito; sulla base di un progetto complessivo, l'attuazione potrà essere per stralci funzionali, in ciascuno dei quali dovrà essere garantito il collegamento alla rete.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Idrogeologia:</i> Le prove penetrometriche hanno evidenziato come tutti i sub-ambiti investigati siano caratterizzati da una monotona sequenza di terreni coesivi limo-argillosi con intercalazioni lenticolari di sabbie fini sino alla profondità di 14-15 m dal pdc, a cui seguono le ghiaie. La copertura di tali terreni è caratterizzata da consistenza mediocre e talvolta scarsa fino a circa 8 m di profondità seguita da uno strato litologicamente omogeneo, ma a consistenza discreta, continuo fino al tetto del substrato ghiaioso.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione topografica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. Si ritiene che per edifici residenziali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. Nel caso di edifici caratterizzati da carichi eccessivi, sarà opportuno in fase esecutiva considerare attentamente le interazioni fondazioni-terreno, valutando l'adozione di fondazioni profonde e provvedendo ad un approfondimento di indagini geologiche proporzionato al progetto. Particolare attenzione andrà posta per la realizzazione di eventuali interrati, considerata la presenza della falda alla quota di circa 1,3 m da p.c. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili,</p>

	<p>mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.<i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i></p> <p>Prima dell'autorizzazione alla presentazione del PUA e comunque entro due anni dall'approvazione del POC i soggetti attuatori dei sub-ambiti 51.2, 51.3, 54 dovranno realizzare in modo coordinato un'analisi finalizzata alla valutazione degli attuali impatti acustici e atmosferici derivanti dalla tangenziale, sviluppata a partire da misure di rumore correlate a dati di traffico reale rilevati per entrambi i sensi di marcia. Tale elaborato dovrà tenere conto sia dei futuri flussi di traffico della tangenziale che dei nuovi assetti viabilistici determinati dagli sviluppi urbanistici previsti.</p> <p>La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalle attività produttive e commerciali previste, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie. Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della stazione radio base esistente.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Va sviluppato uno specifico studio di impatto del centro commerciale per le necessarie verifiche tecniche di funzionalità del nodo</p> <p>In riferimento alle opere di arredo del verde pubblico ed ai percorsi ciclo-pedonali previsti, si demanda al PUA la definizione delle quantità e delle caratteristiche.</p>
Diritti edificatori assegnati	Snt = 3.250 mq. di Snt ad uso commerciale (2.150 mq. di SV in M-P strutture di vendita, di cui una M-P struttura alimentare)
Idoneità urbanistica usi commerciali	L'insediamento è di rilievo comunale; un suo sviluppo successivo è programmato nella Variante al POIC approvato dalla Provincia di Modena, che dovrà essere recepito dal PSC con variante, e successivamente potrà essere inserito nel POC attraverso variante
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $U = 0,60 \times 3.250 = 1.950,0$ mq. Parcheggi pubblici (P1): 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $P1 = 0,40 \times 3.250,0 = 1.300,0$ mq.
Impegni relativi all'ERS	Non prevista
Convenzione preliminare	REP. 40/2013 del 17/10/2013

Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata
-------------------------------	---------------------------------------

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

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Commercio in strutture M-P	3.250 mq. x 285 €	926.250 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		926.250 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%) **555.750 €**

Cessioni e/o opere

- d) Rotatoria sullo svincolo della tangenziale in corrispondenza dell'intesezione con via Boccioni
- e) Collegamento viario (carrabile e ciclabile) dal sub-ambito 51.2 a via Viazza,
- f) Sistema di percorsi ciclopedonali e sistemazioni a verde (stralcio b del sub ambito 51.2)
- f) Opera idraulica di adeguamento dell'innesto del Diversivo Muzza

TOTALE contributo di sostenibilità

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

555.750 €

Denominazione ambito	CAPOLUOGO – Nuovo resid. Bramante - Castiglione	51.6 AN
Localizzazione	Capoluogo – ad ovest di via Loda	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	Comune di Castelfranco E.: Fg.65 mapp. 953, 951, 1042, 872 (in fase di acquisizione, vincolo preordinato all'esproprio) <i>Mappali ceduti al Comune di Castelfranco Emilia</i> Immobiliare Carmellino srl: Fg. 65 mapp. 709 (oggetto di impegno di cessione al Comune in forza di accordo art.18 già stipulato)
Superficie territoriale interessata	ST = 49.790 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione attrezzature collettive, con particolare riferimento a strutture sportive e ricreative Interventi sulla viabilità extra comparto e sulla rete di percorsi ciclabili
Prescrizioni urbanistiche	Il POC prevede l'attuazione della parte nord dell'ambito, già di proprietà comunale o comunque nella disponibilità del Comune.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'eventuale adeguamento della rete nei tratti di accesso alle attrezzature sarà definito in fase attuativa
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Le trasformazioni urbanistiche previste dal PSC possono essere rese operative alle seguenti inderogabili condizioni, da rispettare in sede di attuazione degli interventi:

	<ul style="list-style-type: none"> - l'assoluto rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui all'art. 20 delle norme del piano strutturale comunale, che recepiscono e approfondiscono i dettati dell'art.94 del d.lgs.152/2006 e s.m.i. ; - l'assoluto divieto di edificazione all'interno della zona di tutela assoluta/rispetto ristretta, richiedendo altresì che, in fase attuativa, sia comunque garantita una viabilità di accesso a servizio della captazione. - sono consentite le edificazioni previste all'interno della zona di rispetto allargata, a condizione dell'osservanza delle prescrizioni impartite da arpa (punto 6 del parere citato), e nel rispetto delle successive prescrizioni progettuali, da imporsi ad ulteriore tutela dell'acquifero esistente: <ul style="list-style-type: none"> a. le fognature devono essere a perfetta tenuta idraulica, realizzate in doppia camicia, ed ispezionabili; b. fosse biologiche, pozzetti ed altre tipologie di collettamento di acque reflue, inclusi gli allacciamenti alla pubblica fognatura, devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantire la perfetta tenuta idraulica; c. le acque di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e, comunque, in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta; d. si fa divieto di predisposizione di stoccaggi di idrocarburi interrati; e. prevedendosi esplicitamente il divieto di realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie, intendendosi con esso il fronte di ghiaia più superficiale, individuabile dalle stratigrafie dei pozzi esistenti, per cui dovrà essere mantenuto <u>un un franco di almeno 5 m dal primo livello permeabile</u>; f. provvedendo a che le infrastrutture viarie siano dotate di sistemi di raccolta impermeabilizzati per il rapido deflusso delle acque meteoriche.
Diritti edificatori assegnati	SC = 3.000 mq. per attrezzature collettive
Idoneità urbanistica usi commerciali	Usi non previsti
Modalità di attuazione	Intervento pubblico Intervento diretto privato convenzionato

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 49.611 mq.
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	<p>Completamento dell'edificato ad est del capoluogo con un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con il completamento della viabilità e la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti e degli impianti sportivi</p> <p>Creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento agli elementi idraulici dei fontanili e dei canali che costituiscono le risorgive del canale di San Giovanni</p> <p>Realizzazione di nuove dotazioni pubbliche anche a servizio degli ambiti urbani consolidati adiacenti</p> <p>Potenziamento del sistema della viabilità e del sistema dei percorsi ciclopedonali per il collegamento con le funzioni pubbliche a nord</p> <p>Realizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Muzza Corona, via Solimei e via Loda, all'interno dell'ambito n.42 a sud della tangenziale</p> <p>Adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore</p> <p>Soluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito, senza aggravio di carichi per le dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.</p>
Funzioni ammesse	Usi residenziali, direzionali, commerciali, terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 7.000 mq.

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

Operatori e relativi mappali	<p>Istituto Diocesano Sostentamento per il Clero:</p> <p>AN 55: Fg.67 mapp.214 215 - 324 (p) – 326 – 327 - 349</p> <p>AD 5.4: Fg. 68 mapp. 477 - 478 – 479 (aree da cedere al Comune)</p>
Superficie territoriale interessata	<p>AN 55: ST = 8.380 mq.</p> <p>AD 5.4: ST = 16.136 mq.</p>

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE

ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione di aree per complessivi 16.136 mq. nell'ambito AD.5.4 per completamento delle dotazioni sportive del polo sportivo Ferrarini. Concorso al potenziamento delle attrezzature sportive (palestra).
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Realizzazione di intersezione con via Muzza Corona per accesso al nuovo insediamento; da valutare in sede di PUA l'eventuale concorso dell'intersezione ad un disegno più complessivo di rete (rotatoria su via Muzza), eventualmente da realizzare a scapito di oneri di urbanizzazione secondaria. Le opere relative alla viabilità d'accesso all'ambito e all'intersezione con via Muzza Corona potranno essere realizzate anche esternamente alla porzione di ambito inserito nel POC
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Il livello piezometrico riscontrato nei piezometri installati si posiziona mediamente a circa 2,0m dal piano campagna. Tale livello può interferire con le strutture interrato dei futuri interventi edilizi e quindi anche con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p>La stratigrafia dell'area è caratterizzata dalla presenza di limi sabbiosi ed argillosi con intercalazioni sabbiose fino a 3,0 m di profondità, seguiti da un'alternanza composita di ghiaie, a diversi gradi di addensamento in matrice presumibilmente limoso sabbiosa.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Gli approfondimenti eseguiti di terzo livello hanno permesso di individuare la Vs30 e quindi la categoria di suolo, potendo altresì escludere l'occorrenza di fenomeni di liquefazione</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione, per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008, dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato, dei</p>

	risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti ed eseguire approfondimenti di III livello per la stima dei cedimenti post-sismici.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Tutele ambientali:</i> L'ambito è interessato da fasce di tutele inerenti il sistema idrico di superficie (area dei fontanili di alimentazione del canale di Castelfranco Emilia); in sede di PUA dovrà essere definito un assetto urbanistico dell'ambito nel pieno rispetto e salvaguardia di tali tutele e preesistenze; in particolare si dovranno applicare le disposizioni di cui ai commi 2.3 e 2.7 dell'art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e tutela delle aree di pertinenza; in particolare dovrà essere riservata alle aree perimetrate dal PTCP la destinazione di dotazione di verde di comparto, evitando qualsiasi urbanizzazione.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al potenziamento/adequamento della rete fognaria esistente. La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi.-Dovrà inoltre essere confermata la compatibilità della SRB esistente.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Viabilità locale di accesso da via Muzza Corona. Il POC non prevede l'attuazione del by pass tra la via Muzza e la via Peschiera (quartiere artigianale Venturina). Tale possibilità, in coerenza con il PGTU in fase di adozione, dovrà essere comunque salvaguardata. Il comparto deve potersi collegare direttamente con la via Muzza, che a sua volta dovrà essere collegata con la via Loda per mezzo della tangenziale, secondo un disegno efficiente.</p>
Diritti edificatori assegnati	SC = 1.257 mq. residenziali.
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari: U = 0,65 x 1.257 = 817,0 mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari P1 = 0,20 x 1.257 = 251,4 mq.</p> <p>Le dotazioni potranno essere localizzate anche esternamente alla porzione di ambito inserito nel POC, sulle aree di proprietà dell'Istituto Diocesano Sostentamento per il Clero.</p>

Impegni relativi all'ERS	Non previsto
Convenzione preliminare	REP. 37/2013 del 25/09/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO 55 AN – MUZZA CORONA

Indennizzo per acquisizione aree: 30 €/mq.

Aree acquisite nell'ambito AD.5.4:

16.136 mq. x 30 € 484.080 €

CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI

Residenza 1.257 mq. x 385 € 484.080 €

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 484.080 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	<p>Malcantone srl: Fg. 107 map. 33 – 34 – 52 (p) – 55 (p) – 56 (p) – 57 – 60 – 313 – 479 (p) – 585 (p) – 587 – 588 - 589 – 590 – 635 (ex 586) – 646 (ex 58 e 59)</p> <p>ST = 72.624</p>
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 72.624 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Interventi sulla viabilità extracomparto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto di viabilità da via San Cesario a via dell'Industria, e della rotatoria di innesto di tale viabilità su via San Cesario - realizzazione a sud di un breve tratto di via della Tecnica per il collegamento del comparto alla viabilità esistente e di progetto (ambiti 65.1 e 65.2 del PSC)
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i></p> <p>Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di</p>

	<p>intervento coerenti con il ruolo di “connettivo ecologico diffuso” come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Entro l'ambito è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori dello schema viario di accesso e distribuzione dell'insediamento produttivo.</p> <p>All'esterno dell'ambito: realizzazione dell'innesto a rotatoria di via dell'Industria per la regolazione del traffico sulla via San Cesario, e dei tratti di viabilità di connessione alla rete esistente (innesto su via dell'Industria, breve tratto di collegamento nella parte sud dell'ambito con via della Tecnica)</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la B; la verifica dei cedimenti post-sismici è stata rimandata alla fase esecutiva, considerati i buoni valori di resistenza meccanica dei terreni indagati.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello (da eseguirsi in merito ai cedimenti post sismici) per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Vulnerabilità delle risorse:</i> L'area è compresa entro le “zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: “nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA”.</p> <p>L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B”, e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, recepite all'art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili,</p>

	<p>mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Beni culturali:</i> E' richiesta la realizzazione di una fascia verde a nord, di rispetto del bene storico Palazzo Salvioli ("delle Muraglie").</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Si applicano le disposizioni del RUE volte a definire le caratteristiche costruttive dei sistemi fognari pubblici e privati, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA". Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC.</p> <p>L'attuazione dell'intervento, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo) si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P .</p> <p>L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario.</p> <p>In ogni caso è richiesto il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di impatto acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti, al fine di contenere l'emissione sonora nelle facciate dei capannoni da realizzare prospicienti gli edifici ad uso abitativo non potranno essere realizzati portoni o finestre apribili e l'area esterna non potrà essere destinata a deposito o né potranno essere collocati impianti rumorosi. Potranno essere individuate soluzioni alternative equivalenti o migliorative.</p> <p>In sede di PUA dovranno essere definite idonee misure di tutela della qualità ambientale, in rapporto al contesto paesaggistico e insediativo.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Il comparto deve garantire un collegamento efficiente con la rete della viabilità locale, contribuendo in modo significativo alla sua integrazione attraverso la realizzazione dei collegamenti dell'area produttiva con via dell'Industria e via della Tecnica e della rotatoria all'intersezione con via della Tecnica.</p> <p>Non è prevista in sede di POC la realizzazione della variante di Piumazzo della Muzza Corona, indicazione di progetto definita dal PGTU, che va comunque salvaguardata.</p>
--	--

Diritti edificatori assegnati	Snt = 27.000 mq. usi produttivi (Uf max = 0,65 mq./mq.)
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Per gli usi di tipo produttivo: Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 10% della ST: U = 0,10 x 71.102 = 7.110 mq. Parcheggi pubblici (P1): 5% della ST: P1 = 0,05 x 71.102 = 3.555 mq.
Convenzione preliminare	REP. 69/2013 del 19/12/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO 70 ANP – PIUMAZZO – Nuovo produttivo

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Produttivo 27.000 mq. x 80 € 2.160.000 €

TOTALE VALORIZZAZIONE 2.160.000 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 30%) 648.000 €

Cessioni e/o opere

- 1) interventi sulla viabilità extracomparto, compresi rotonde su via San Cesario, nuovo tratto stradale di collegamento a via dell'Industria, pista ciclabile, ed indennità di esproprio per l'acquisizione di aree di proprietà di terzi
- 2) contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa)

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

648.000 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 44.523 mq.
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	Realizzare nell'ambito un complesso commerciale e direzionale a servizio della frazione; in particolare, realizzazione di una struttura commerciale medio-piccola alimentare
Funzioni ammesse	Usi residenziali, direzionali, commerciali e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 10.400 mq. ad usi residenziale, direzionale, commerciale, terziario, a cui si aggiunge il recupero del Kiwi, pari a 4.247 mq. di superficie coperta (dato dichiarato dalla proprietà in sede di osservazione)

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

Operatori e relativi mappali	COOP estense: Fg. 109 map. 613 – 615 – 618 COOPROCON Building srl : Fg. 109 mapp. 415 – 416; Fg. 107 mapp. 234 Maccaferri Tiziano Fg. 109, mapp. 666, 755, 756
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 43.775 mq. (comprensivi della viabilità pubblica; al netto della viabilità pubblica: ST = 40.439 mq.), a cui si aggiungono 3.488 mq. inerenti la proprietà Maccaferri Tiziano, oggetto di cessione per 2.800 mq. e di intervento edilizio su una SF = 688 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di un parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria a servizio della frazione. Realizzazione di un tratto del collettore fognario di rilevanza generale. Realizzazione di opere infrastrutturali (rotatorie, adeguamento viabilità) di interesse generale. Acquisizione di un immobile da destinare a sede per attività sociali di quartiere
Prescrizioni urbanistiche	Attuazione per stralci funzionali degli interventi previsti dal PSC per l'intero ambito 73 AN. <i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP. Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel

	<p>rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>In particolare si prevede l'ampliamento dell'ambito attraverso la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area di 2.800 mq. (fg. 109 mapp. 666 e 756) ad est dell'ambito. L'Amministrazione poi, nell'ambito di una operazione di permuta, procederà alla cessione di quest'area a favore della ditta Coopron, la quale cederà per contro un'area collocata al Foglio 109 mappale 234 parte di St 2.800 mq. circa. Tale area, posta in adiacenza dell'edificio scolastico temporaneo sarà utilizzata dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di dotazioni collettive.</p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Realizzazione dell'adeguamento del tratto di via Muzza Corona prospiciente l'intero ambito.</p> <p>Realizzazione della rotatoria su via Muzza all'intersezione con via delle Grazie.</p> <p>Realizzazione di pista ciclabile lungo via delle Grazie.</p> <p>A carico del soggetto attuatore del limitrofo ambito APC.c 65.2 sarà realizzata la rotatoria su via Muzza Corona in corrispondenza del prolungamento est di via della Tecnica, a servizio della scuola.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la B; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, è stata omessa poiché i terreni indagati non presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti e inoltre non sono interessati da fluttuazioni stagionali della falda, essendo quest'ultima attestata a 15 m da p.c.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Vulnerabilità delle risorse:</i> L'area è compresa entro le "zone di protezione delle acque</p>

	<p>sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: “nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all’art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA”.</p> <p>L’area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B”, e pertanto soggetta alle disposizioni dell’art.12A del PTCP, recepite all’art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell’art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l’uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell’invarianza idraulica, con le modalità prescritte all’art.17 c.4 delle Norme del POC.</p> <p>L’attuazione dell’intervento, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo). si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d’intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P .</p> <p>L’efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell’impianto di San Cesario, di competenza del gestore del S.I.I. (Servizio idrico Integrato).</p> <p>In ogni caso è richiesto il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d’intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.</p> <p>Gli eventuali oneri per l’esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della deviazione del cavo Cerchia sono a carico dei soggetti attuatori.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell’aria:</i> Al fine di minimizzare l’emissione sonora prodotta dalla medio-piccola struttura commerciale la progettazione dovrà curare il posizionamento degli impianti e la possibilità di operare le eventuali mitigazioni; la zona carico/scarico merci dovrebbe essere allocata lontano dalle abitazioni.</p> <p>La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti.</p> <p>Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità della linea elettrica in adiacenza alla via delle Grazie.</p>
--	--

	<p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Realizzazione del prolungamento della pista ciclabile, al fine di realizzare il collegamento con il centro abitato di Piumazzo attraverso via delle Grazie. Il disegno della viabilità deve essere pienamente funzionale all'innesto della variante della Muzza. Qualora l'attuazione dell'area di proprietà Maccaferri avvenga precedentemente l'attivazione delle restanti previsioni dell'ambito (mediante PUA di iniziativa privata), in fase di attuazione, mediante intervento diretto, sarà consentito di realizzare un accesso temporaneo da via delle Grazie, con impegno formale del soggetto privato a modificare tale accesso in coordinamento con la viabilità del restante ambito nel momento in cui essa sarà completata.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>In totale SC + Snt = 13.567 mq., di cui: SC = 6.770 mq. residenza A questi 6.770 mq. di Sc residenziale si aggiungono mq. 4.247 di SC (corrispondenti alla SQ dell'edificio ex-Kiwi) da destinare ad uso residenziale, con possibilità di destinazione parziale ad uso commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona e direzionale. Snt = 2.235 mq. commercio (M-P struttura di vendita alimentare SV < 1.500 mq.) Snt = 315 mq. commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona Diritti aggiuntivi assegnati alla proprietà Maccaferri Tiziano per l'acquisizione di un'area di 2.800 mq. circa (fg. 109 mapp. 666 e 756): SC = 176 mq. ad uso residenziale, da realizzare in un lotto di SF = 688 mq. (fg. 109 mapp. 755)</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $U = 0,65 \times (6.770 + 4.247) + 0,60 \times 2.550 = 7.161,05 + 1.530 = 8.691,05$ mq. Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $P1 = 0,20 \times 6.770 + 0,40 \times 6.797 = 1.354 + 2.719 = 4.073$ mq. Ai fini del calcolo delle dotazioni di verde pubblico, la superficie di mq. 4.247 (SQ Kiwi) viene considerata convenzionalmente ad uso residenziale. Per la determinazione dei parcheggi si considera invece ad uso commerciale/terziario.</p>
Impegni relativi all'ERS	<p>Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita alimentare o non alimentare (SV < 1.500 mq.)</p>
Convenzione preliminare	<p>REP. 12/2014 del 25/03/2014</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali. Lotto propr. Maccaferri Tiziano (fg. 109 mapp.755): intervento diretto.</p>

AMBITO AN 73 – PIUMAZZO KIWI*STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE*

Residenza	6.770 mq. x 350 €	2.369.500 €
Residenza	4.247 mq. x 350 €	1.486.450 €
Commercio (esercizio M-P)	2.235 mq. x 260 €	581.100 €
Commercio di vicinato	315 mq. x 210	66.150 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		4.503.200 €

Valore immobiliare in assenza di POC (riuso edificio Kiwi SC = 4.693 mq.)

Usi terziari compatibili ammessi dal RUE: si assume il valore corrispondente alla destinazione "alberghiero e altro terziario"

VALORE ATTUALE $V_a = 4.693 \text{ mq.} \times 175 \text{ €}$ 821.275 €

DIFFERENZA DI VALORE

(Valorizzazione conseguente all'inserimento nel POC)

4.503.200 € - 821.275 € = 3.681.925 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%) = **2.209.155 €**

Il calcolo definitivo dell'entità e del conseguente valore dei diritti edificatori riconosciuti (SC/Snt = SQ ex-Kiwi = 4.247 mq.) e dei valori immobiliari presenti (Snt = 4.693 mq.), risulterà da una specifica relazione e da un rilievo dettagliato dello stato di fatto attestanti la effettiva consistenza edilizia.

Cessioni e/o opere

- 1) quota di collettore fognario di rilevanza generale, da realizzare su via delle Grazie
- 2) realizzazione rotatoria su via Muzza Corona, diametro esterno 32 m.
- 3) allargamento e adeguamento via Muzza e via delle Grazie
- 4) contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa)
- 5) deviazione canale di via Chiarata per la parte territorialmente interessata da via del Beneficio e via delle Grazie ed eventuale indennità di esproprio
- 6) acquisizione quota immobile attuale sede COOP
(superficie da definire in sede di accordo in base ai valori parametrici utilizzati dal POC)

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) **2.209.155 €**

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	<p>Aldrovandi Anselmo: Fg 102 mapp. 95 – 320 (parte) - 321 - 322 - 324 (parte) - 326 (parte) - 327 - 328 - 329</p> <p>Comune di Castelfranco E.: Fg. 102 mapp. 175 (parte)</p>
Superficie territoriale interessata	<p>ST = 19.162 (interne all'ambito) + 1.206 (esterne all'ambito) = 20.368 mq. (Aldrovandi Anselmo)</p> <p>ST = 2.292 mq. (Comune di Castelfranco E.)</p>

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

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

	nuovo assetto della viabilità locale.
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC; in particolare si segnala che un disegno più dettagliato della rotatoria può consentire una migliore disposizione degli accessi dei lotti ed un migliore assetto.</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	In considerazione del fatto che l'ambito si attesta su una viabilità secondaria, in sede di PUA deve essere adeguatamente sviluppata la corretta progettazione degli innesti e devono essere definiti e realizzati interventi di trattamento delle sedi stradali per la moderazione della viabilità di recapito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; il rischio di liquefazione in caso di sisma è risultato assente in seguito alla stima dello stesso attraverso approfondimenti di III livello.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Vulnerabilità delle risorse:</i> L'area è compresa entro le "zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: "nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative</p>

	<p>ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA".</p> <p>L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B", e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, recepite all'art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i></p> <p>Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC.</p> <p>L'attuazione dell'intervento, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo). si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P .</p> <p>L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario.</p> <p>In ogni caso è richiesto il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i></p> <p>Al fine di minimizzare l'emissione sonora prodotta dalla struttura commerciale la progettazione dovrà curare il posizionamento degli impianti e la possibilità di operare le eventuali mitigazioni la zona scarico merci dovrebbe essere allocata lontano dalle abitazioni. La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Piumazzo, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione di impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Il tratto di nuova viabilità realizzato dall'ambito deve essere pensato quale elemento di un futuro possibile percorso di circonvallazione.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 3.305 mq. residenza (privata), di cui 396 mq. ceduti al Comune di Castelfranco + 695 mq. residenza (diritti assegnati dal POC al Comune di Castelfranco E.)</p> <p>In totale 4.000 mq. di SC residenziale</p> <p>Snt = 500 mq. commercio (privata)</p>

Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $U = 0,65 \times (3.305 + 695) + 0,60 \times 500 = 2.600 + 300 = 2.900$ mq. Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $P1 = 0,20 \times (3.305 + 695) + 0,40 \times 500 = 800 + 200 = 1000$ mq.
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Convenzione preliminare	Rep. 4/2014 del 29/01/2014
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO AN 74 – PIUMAZZO Nuovo residenziale

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

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

Quota di riferimento per cessione immobili

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

Cessioni e/o opere

Cessione al Comune di una SF = 2.730 mq. per realizzazione SC di proprietà comunale
 2.730 x 80 € 218.400 €

Realizzazione tratto del Finaletto e viabilità (parte rotatoria

e tratto di competenza per la realizzazione del collegamento fognario tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.)

400.000 €

Cessione dalla proprietà Aldrovandi Anselmo

al Comune di Castelfranco Emilia di mq. 396 di diritti

edificatori residenziali: 396 x 350 € 138.600 €

TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione

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

757.000 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	S.Anna Immobiliare; Fg. 59 mapp. 8 ST = 23.416 mq.
Superficie territoriale interessata	ST = 23.416 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Acquisizione diritti edificatori pubblici per realizzazione ERS Verde pubblico di urbanizzazione secondaria a carico dell'intervento privato.
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo, già in parte realizzata</p> <p><i>Tutela dell'impianto storico della centuriazione:</i> L'ambito rientra nelle aree classificate dal PTCP come "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", soggette alla disciplina dell'art.41B del PTCP. In sede di PUA dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il pieno rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 6,7,8 e 10 del citato art.41B</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i></p>

	Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Realizzazione di una rotatoria, o di un equivalente elemento di moderazione (piattaforma rialzata), all'innesto sulla via Sauro, a scomputo di oneri di U2.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; Dalle verifiche a liquefazione è risultato che il rischio a liquefazione in caso di sisma è molto basso, mentre per quanto riguarda i cedimenti post-sismici è stata effettuata una stima dei cedimenti per ciascuna verticale indagata e sono stati ottenuti valori molto contenuti.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008 nonché dei fattori di amplificazione individuati.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Manzolino. La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi, in caso di installazione di impianti tecnologici per attività commerciali da insediare dovrà essere verificato anche il valore differenziale. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità delle linee elettriche aeree a bassa tensione presenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Le criticità rilevate richiedono una progettazione attenta a ricercare la continuità dei percorsi secondari ed una azione di moderazione del traffico sulla via Sauro. Occorre inoltre una azione dell'Amministrazione specificatamente destinata a migliorare le connessioni della frazione con la stazione ferroviaria.</p>
Diritti edificatori assegnati	Utilizzando l'incremento fino al 20% ammesso dal PSC per finalità di interesse pubblico: $SC = 5.800 + 20\% = 6.960$ mq. Di cui:

	<p>SC = 6.460 mq. per residenza Snt = 500 mq. per commercio di vicinato.</p> <p>La proprietà realizza 4.065 mq. di SC residenziale e 500 mq. di Snt commerciale, e cede al Comune: 2.395 mq. di SC e 8.972 mq. di aree, a titolo di contributo di sostenibilità.</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$U = 0,65 \times 6.460 + 0,60 \times 500 = 4.199 + 300 = 4.499$ mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$P1 = 0,20 \times 6.460 + 0,40 \times 500 = 1.292 + 200 = 1.492$ mq.</p>
Impegni relativi all'ERS	La quota della SC residenziale convenzionata per ERS (20% di 6.460 mq. di SC, pari a 1.292 mq. di SC) sarà attuata nel sub-ambito ceduto al Comune.
Convenzione preliminare	REP. 10/2014 del 25/02/2014
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO AN 84 – MANZOLINO Nuovo residenziale nord

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	6.460 mq. x 325 €	2.099.500 €
Commercio di vicinato	500 mq. x 190 €	95.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		2.194.500 €

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

1.316.700 €

Cessioni e/o opere

1) Cessione al Comune di 2.395 mq. di diritti edificatori residenziali	
2.395 mq. x 325 €	778.375 €
2) area ST = 8.972 mq. x 60 €/mq.	538.320 €
Totale	1.316.700 €

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

1.316.700 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	<p>Logoestense srl: Fg. 59 mapp. 621 – ST = 7.847 mq.</p> <p>Soc. FARO: Fg. 59 mapp. 620 – ST = 2.706 mq.</p> <p>Soc. M.F.: Fg. 59 mapp.619 (parte); Fg.72 mapp. 6 – ST = 5.121 mq.</p> <p>Fondazione Casarini Camangi: Fg. 72 mapp. 85 - 86 – 163 – 167 ST = 8.758 mq.</p>
Superficie territoriale interessata	ST = 24.432 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Realizzazione di attrezzature pubbliche per Manzolino (centro civico, posta, sede medico)</p> <p>Sistemazione dell'area extra comparto, tra le vie N.Sauro, Manzolino est e D'Annunzio, con nuovo disegno della piazza pubblica presso la scuola e definizione delle modalità di circolazione.</p> <p>Messa in sicurezza dell'immissione di via Madre Teresa di Calcutta in via Manzolino est, attraverso la realizzazione di un'opera di rallentamento (piattaforma rialzata o altra soluzione).</p> <p>Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni ed esterni al comparto.</p> <p>Cessione di aree per parco pubblico</p> <p>Tombinamento canale lungo via Manzolino est e di quota parte (da</p>
---	---

	definire in sede di PUA) del canale di Melara.
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. In particolare va prevista la concentrazione dei punti di ingresso/uscita alla struttura commerciale, da disporre trasversalmente rispetto a via Manzolino est.</p> <p><i>Tutela dell'impianto storico della centuriazione:</i> L'ambito rientra nelle aree classificate dal PTCP come "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", soggette alla disciplina dell'art.41B del PTCP. In sede di PUA dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il pieno rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 6,7,8 e 10 del citato art.41B</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; considerando la situazione litostratigrafica-geotecnica ed idrogeologica riscontrata, si escludono fenomeni di liquefazione, mentre l'entità dei cedimenti post sismici è stata valutata accettabile.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Tutela beni culturali:</i> L'area a nord limitrofa all'ambito è tutelata in quanto bene culturale (complesso di San Bartolomeo di Manzolino)</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p>

	<p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Manzolino.</p> <p>La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalla medio-piccola struttura commerciale, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie; in funzione della localizzazione potrà essere valutata l'attribuzione di una diversa classificazione per l'area dove insediare l'attività commerciale. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità della linea elettrica aerea a bassa tensione che attraversa l'ambito.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Le criticità rilevate richiedono una progettazione attenta a ricercare la continuità dei percorsi secondari ed una azione di moderazione del traffico sulla via Manzolino est. Occorre inoltre una azione dell'Amministrazione specificatamente destinata al migliorare le connessioni della frazione con la stazione ferroviaria.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>SC = 4.300 mq. residenza</p> <p>Snt = 2.600 mq. usi commerciali e terziari (di cui 1.500 mq. SV alimentare)</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$U = 0,65 \times 4.300 + 0,60 \times 2.600 = 2.795 + 1.560 = 4.355$ mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$P1 = 0,20 \times 4.300 = 860$ mq.</p> <p>$+ 0,40 \times 2.600 = 1.040$ mq.</p> <p>In totale P1 = 1.900 mq.</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari o non alimentare con SV complessiva massima di 1.500 mq.)
Convenzione preliminare	REP. 7/2004 del 14/02/2004
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO AN 89 – MANZOLINO Nuovo residenziale centro

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	4.300 mq. x 325 €	1.397.500 €
Commercio (struttura M-P)	1.500 mq. x 235 €	352.500 €
Commercio di vicinato / terziario	1.100 mq. x 190 €	209.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.959.000 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 60%):		1.175.400 €

Cessioni e/o opere

- 1) Realizzazione e cessione spazi di uso pubblico:
 Centro civico (Snt = 100 mq.)
 Posta (Snt = 150 mq.)
 Medico (Snt = 70 mq.)

TOTALE Snt = 320 mq.
- 2) realizzazione platea rialzata di rallentamento in corrispondenza dell'incrocio tra via Madre Teresa di Calcutta e via Manzolino est (opere extra comparto)
- 3) cessione di aree extrastandard per parco pubblico attrezzato
- 4) sistemazione piazza Santa Clelia Barbieri presso il plesso scolastico, estesa anche all'intersezione delle vie Sauro, Manzolino Est e D'annunzio
- 5) adeguamento della viabilità di via Manzolino Est, tratto da via Madre Teresa di Calcutta a via D'annunzio, compreso realizzazione di pista ciclabile (dal comparto alla piazza pedonale) e fermata bus
- 6) tombinamento del canale Melara nel tratto interno all'ambito (opera di interesse generale per la frazione)

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

1.175.400 €

In merito al calcolo del contributo di sostenibilità relativo alle attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi e con modalità convenzionati con il Comune, da definire in sede di convenzione preliminare sulla base dei criteri indicati all'art.8 comma 5 delle Norme del presente POC.

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

Operatori e relativi mappali	Pattarozzi Carla: Fg. 35 mapp. 277 e 279 – ST = 12.372 mq. (sub A), di cui 3.000 mq. circa come ampliamento dell'ambito Malmusi Adriano e Maria Teresa: Fg. 35 mapp. 196 (p) – 153 – 121 – 120 – 119 – 118 – 116 ST = 8.400 mq. (sub B) di cui 1.332 mq. esterni all'ambito.
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 20.490 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Sistemazione e messa in sicurezza dell'intersezione via Emilia – via Mavora
Prescrizioni urbanistiche	<i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP. Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC. <i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno

	<p>essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di “connettivo ecologico diffuso” come elemento della rete ecologica definito dal PTCP, e con i criteri di cui al comma 2 dell’art.54 del PTCP, relativo alla salvaguardia delle discontinuità insediative</p> <p>Concorso da parte del soggetto attuatore nell’ambito delle opere di urbanizzazione primaria per una quota non inferiore al 25% del costo complessivo della rotatoria</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all’utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell’art.17 c.6 delle Norme del POC relative all’applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell’art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all’approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell’art.18 c.1 delle Norme del POC relative all’applicazione in sede di PUA delle direttive dell’art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall’indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d’ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Stratigrafia:</i> Dal punto di vista litostratigrafico e geotecnico, le n° 7 CPT eseguite presentano una discreta omogeneità litostratigrafica sia in senso orizzontale che verticale.</p> <p>Da un punto di vista stratigrafico le prove effettuate evidenziano, fino ai 15 m indagati, una dominante presenza di terreni fini, argillosi e limosi, con intercalazioni più grossolane, sabbiose limose e limo sabbiose, di spessore decimetrico.</p> <p>Da un punto di vista geotecnico le prove effettuate hanno evidenziato la presenza di terreni con buone caratteristiche di resistenza, rilevando una sostanziale omogeneità sull’area indagata, che, comunque dovrà essere verificata con successivi approfondimenti specifici sui diversi lotti d’intervento; nel dettaglio si evidenzia una buona consistenza superficiale, con la tendenza ad un peggioramento al procedere della profondità.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l’approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili, mentre il rischio liquefazione è risultato molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> E’ prescritta, ai sensi dell’art. 7 c.11 del PTCP, l’applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall’area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente, con le</p>

	<p>modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC. Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica (agglomerato CAS02 Gaggio) anche con opere esterne al comparto stesso.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima e impatto acustico allegata al PUA dovrà verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare in corrispondenza dei ricettori esistenti o di nuovo insediamento.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Gli innesti non devono gravare direttamente sull'Emilia; vanno curati i percorsi pedonali verso le fermate del trasporto pubblico e va completata la connessione ciclabile verso la frazione di Gaggio. In considerazione dell'importanza dell'opera di regolazione del traffico prevista nell'ambito (rotatoria tra la SS n.9 via Emilia e la via Mavora), è necessario prevedere, ai fini del corretto inserimento ambientale e dell'attenuazione degli impatti, una adeguata cortina verde a perimetrazione del manufatto stradale che si affaccia verso l'oasi "ex cava Airone". Tale intervento dovrà consentire di separare e proteggere anche il vicino comparto residenziale, con inserimento di un percorso ciclopedonale. La dimensione della rotatoria indicata nello schema allegato va sottoposta in sede di progettazione ad una verifica di dettaglio, finalizzata ad accertare la possibilità di una riduzione del diametro a misure idonee sotto vari profili, tra i quali quelli della sicurezza e della sostenibilità economica dell'opera.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p><i>sub A:</i> SC = 380 mq. residenza, da sviluppare su una St = 1.840 mq. circa</p> <p><i>Sub B:</i> Snt = 1.900 mq. usi commerciali (M-P struttura non alimentare con Sv < 1.500 mq.) Snt = 600 mq. usi terziari e direzionali. A tali superfici si aggiunge la SC residenziale esistente nell'edificio classificato ES.b</p>
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $U = 0,65 \times 380 + 0,60 \times 2.500 = 247 + 1.500 = 1.747$ mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari $P1 = 0,20 \times 380 = 76$ mq. $+ 0,40 \times 2.500 = 1.000$ mq.</p>

	In totale P1 = 1.076 mq.
Impegni relativi all'ERS	NON PREVISTO
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita non alimentare con SV < 1.500 mq. Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.
Convenzione preliminare	REP. 53/2013 del 20/11/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali

AMBITO AR 96 – GAGGIO Bottega Nuova

Sub A – proprietà Pattarozzi

- **INDENNIZZO PER ACQUISIZIONE AREE: 13,00 €/mq.**
Aree acquisite: 10.250 mq. x 13,00 €/mq. = 133.250 €
(per area rotatoria e pista ciclabile)
- *Conversione dell'indennità di esproprio in diritti edificatori:*
Residenza 380 mq. x 350 € = **133.000 €**

Sub B – proprietà Malmusi

- **STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE**
Commercio (M-P struttura) 1.900 mq. x 260 € = 494.000 €
Terziario 600 mq. x 175 € 105.000 €
- TOTALE VALORIZZAZIONE 599.000 €**

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 40 %) **239.600 €**
per concorso alla realizzazione della rotatoria.

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	Ambito 104 AN: ST = 32.711 mq. Ambito 46 AD e altre aree di cessione limitrofe: ST = 2.304 mq.
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	Ambito 104 AN: Migliorare gli standard funzionali e ambientali del centro frazionale, con particolare riferimento all'adeguamento funzionale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate negli ambiti consolidati del centro abitato. Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano della frazione, adeguando, secondo le indicazioni del PGTU, l'immissione di via dei Cantastorie Ambito 46 AD: Acquisire alla proprietà comunale gli spazi liberi e non attuati del "comparto Pasquinelli" con realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico
Funzioni ammesse	Ambito 104 AN: Residenza, commercio, terziario Ambito 46 AD: Parcheggio pubblico
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 5.500 mq. ad uso residenziale Snt = 2.500 ad uso commerciale e terziario

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

Operatori e relativi mappali	Ambito 104 AN: Azienda Agricola Solarolo s.s.: Fg.88 mapp. 45 (parte) – 46 (parte) – 47 – 48 (p) - 433 (p) - 434 – 435 (p) - 436 – 437 (p) - 438 – 439 (p) - 440 Comune di Castelfranco E.: Fg. 88 mapp. 366 – 441 (parte) - 442 Immobiliare case Nuove: Fg. 88 mapp. 365 Ambito 46 AD e aree limitrofe: Merighi Maria Grazia (Nuova Immobiliare srl): Fg. 121 mapp. 33 sub 24-25
Superficie territoriale interessata e proprietà interessate	Ambito 104 AN come definito dal PSC: Azienda Agricola Solarolo s.s.: St = 27.481 mq. Immobiliare Case Nuove srl: 2.605 mq. Comune di Castelfranco E.: St = 2.532 mq. In totale ST = 32.618 mq. Ambito 104 AN come definito dal POC: L'ambito è stato incrementato dal POC di una St = 7.099 mq. (di

	<p>proprietà Agricola Solarolo s.s. per 6.643 mq. e Comune di Castelfranco E. per 456 mq.) finalizzati a consentire il trasferimento di diritti edificatori assegnati all'ambito 46 AD.</p> <p>Il nuovo assetto proprietario è così definito: <u>sub-ambito 1</u> - St = 26.482 mq. di proprietà Azienda Agricola Solarolo s.s.</p> <p><u>sub-ambito 2</u> – St = 13.235 di proprietà Immobiliare Case Nuove srl e Nuova Immobiliare per 10.247 mq. (comprensivi di 7.642 mq. ceduti da Agricola Solarolo s.s.) e di proprietà Comune di Castelfranco Emilia per 2.988 mq.</p> <p>Complessivamente la nuova ST è = 39.717 mq.</p>
--	--

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento prevede, anche attraverso una rettifica dell'ambito definito dal PSC, il trasferimento di diritti edificatori assegnati dal POC all'ambito 46 AD e aree limitrofe nel centro del capoluogo, al fine di pervenire alla realizzazione e cessione all'Amministrazione del parcheggio pubblico previsto nel centro del Capoluogo.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Assetto della viabilità idoneo a preservare per via del Cantastorie un assetto compatibile con un suo futuro utilizzo quale itinerario di circonvallazione.</p> <p>Entro l'ambito è prevista la realizzazione a parziale carico dei soggetti attuatori dell'innesto a rotatoria sulla via Emilia, in grado di mettere in sicurezza sia il nodo di innesto che un ampio tratto della traversa urbana della frazione.</p> <p>L'intervento deve concorrere alla realizzazione del collegamento ciclabile protetto interno alla frazione.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> L'ambito 104AN rientra nella fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p> <p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Migliorare gli standard funzionali e ambientali del centro frazionale Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano della frazione adeguando, secondo le indicazioni del PUT, l'immissione di via dei Cantastorie Realizzare gli interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia e alla ferrovia Realizzare una struttura commerciale alimentare medio-piccola adeguata alle esigenze del centro abitato</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i></p>

	<p>Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i></p> <p>Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Possibile interferenza tra edificati e falda superiore "sospesa".</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i></p> <p>Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili. Non essendo presenti strati sabbiosi in falda, di spessore significativo nei primi 15 m di terreno, non sussistono le condizioni litologiche per l'innescio di fenomeni di liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche.</p> <p><i>Prescrizioni:</i></p> <p>Particolare attenzione andrà posta per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i></p> <p>Gli ambiti 46AD e 104AN rientrano nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità (ambiti 46AD e 104AN):</i></p> <p>Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Tutela beni culturali</i></p> <p>Ambito 104 AN: in sede di PUA dovranno essere effettuate in via preventiva indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, in relazione alla possibile presenza di materiali e strutture di interesse archeologico connesse alla via consolare romana (Emilia).</p> <p>Ambito 46 AD: in occasione di futuri interventi per la sistemazione del parcheggio pubblico, dovranno essere effettuate in via preventiva indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, in relazione alla possibile presenza nel sottosuolo di resti di mura medievali.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza</p>

	<p>idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Cavazzona.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> Prima dell'autorizzazione alla presentazione del PUA e comunque entro due anni dall'approvazione del POC i soggetti attuatori dovranno presentare uno studio acustico finalizzato al dimensionamento del prolungamento delle barriere acustiche da realizzare a propria cura e spese, acquisendo il parere favorevole di RFI in merito alla concreta fattibilità dell'intervento. La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare il rispetto del valore assoluto e differenziale di immissione anche per gli eventuali nuovi impianti tecnologici da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> La realizzazione di una rotatoria di innesto sulla via Emilia rappresenta un elemento essenziale. Inoltre la via del Cantastorie deve mantenere, in previsione del suo utilizzo quale parte del percorso di distribuzione interna previsto dal PSC, un livello di efficienza ragionevole, adeguato ad un rango sì locale ma non di mero accesso ai lotti.</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Proprietà ambito 104 AN: Azienda Agricola Solarolo s.s.: SC = 1.218 mq. residenza Snt = 2.500 mq. commercio da realizzare nel sub-ambito 1 con ST1 = 26.482 mq.</p> <p>Proprietà Immobiliare Case Nuove: SC = 624 mq. residenza, assegnati in misura proporzionale alla superficie dell'area di proprietà entro l'ambito.</p> <p>Proprietà Nuova Immobiliare (ambito 46 AD): SC = 2.000 mq. residenza Si tratta dei diritti edificatori assegnati all'ambito 46 AD (proprietà Nuova Immobiliare srl) sul mappale 33 sub 24 così determinati: SF = 780 mq. x 5 mc/mq = 3.900 mc., pari a 1.300 mq. di SC, convertiti nel rapporto 500 (Capoluogo) / 325 (Cavazzona) SC = 49 mq. residenza Per acquisizione di quota parte delle aree limitrofe all'AD 46 In totale 2.049 mq. di SC da trasferire nell'ambito 104 AN.</p> <p>In totale il POC assegna a "Nuova Immobiliare" e "Immobiliare Case Nuove" una SC = 2.673 mq., da realizzare nella porzione del sub-ambito 2 di loro proprietà di St = 10.247 mq.</p> <p>Proprietà Comune di Castelfranco E.: SC = 618 mq. residenza, di cui 49 mq. sono ceduti a Nuova Immobiliare per l'acquisizione da parte del Comune delle aree limitrofe dell'ambito AD 46, e SC = 569 mq. non vengono assegnati dal presente POC, relativi a parte del sub ambito 2 con St = 2.988 mq.</p> <p>In totale i diritti assegnati dal presente POC sono: <i>Residenza:</i> SC = 3.891 mq. <i>Commercio:</i> Snt = 2.500 mq.</p>

Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$U = 0,65 \times 3.891 + 0,60 \times 2.500 = 2.529 + 1.500 = 4.029$ mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>$P1 = 0,20 \times 3.891 = 778$ mq. + $0,40 \times 2.500 = 1.000$ mq.</p> <p>In totale P1 = 1.778 mq.</p> <p>La quantità di dotazioni territoriali ceduta nel sub-ambito 2 (nord) (proprietà Case Nuove + Nuova Immobiliare + Comune di Castelfranco Emilia), di ST = 13.235 mq., viene conteggiata ai fini del calcolo complessivo delle dotazioni, compensando anche le minori dotazioni cedute dal sub-ambito 1 a sud (ST = 26.482 mq., proprietà Solarolo), pari a 1.442 mq.. Allo scopo di definire un migliore assetto urbanistico del sub ambito 2 è consentito attuare rettifiche a compensazione di aree relativamente al confine di proprietà fra Comune di Castelfranco Emilia Immobiliare Case Nuove e Nuova Immobiliare srl</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista nel sub-ambito Solarolo, sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita alimentare con SV < 1.500 mq.</p> <p>Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento</p>
Convenzione preliminare	REP. 6/2014 del 10/02/2014
Modalità di attuazione	I due sub-ambiti sono autonomi e attuabili con distinti PUA, con verifica da parte del Comune della coerenza delle proposte rispetto al disegno complessivo e alla funzionalità dell'ambito.

AMBITO 104 AN – CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Sub-ambito Solarolo:

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

Quota di riferimento per cessione immobili

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

Cessioni e/o opere

1) cessione aree aggiuntive = $7.642 \times 60 \text{ €} = 458.520 \text{ €}$
 (6.643 mq. imputabili alla creazione di parte della St del sub ambito 2 per il trasferimento dei diritti edificatori riconosciuti a Nuova Immobiliare derivanti dall'AD 46; ulteriori mq. 999 come St aggiuntiva a compensazione

dell'indennizzo del valore espropriativo delle altre aree circostanti l'AD 46, distinte catastalmente al Fg. 12, mappale 33 sub 25 parte.)

2) realizzazione rotatoria (quota parte del costo complessivo) 131.490 €

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

590.010 €

Sub-ambito Immobiliare Case Nuove – Nuova Immobiliare:

Residenza 624 mq. x 325 € 202.800 €

TOTALE VALORIZZAZIONE 202.800 €

Quota di riferimento per cessione immobili

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

Cessioni e/o opere

realizzazione delle barriere acustiche 121.680 €

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

121.680 €

INDENNIZZO PER CESSIONE AREE

1) **acquisizione area AD 46** da Nuova Immobiliare
Fg. 121 mapp. 33 subb. 24 e 25 parte = SF 1.219
di cui solo 780 mq. dotati di potenzialità edificatoria

calcolo potenzialità edificatoria

SF 780 mq. X 5 mc/mq = 3.900 mc

(il calcolo è relativo alla SC del solo sub 24 in conformità al PSC)

Conversione indennità di esproprio in diritti edificatori

Conversione volume edificabile in SC $3.900/3 = 1.300$ mq. di SC

Conversione nel rapporto 500 (Capoluogo) / 325 (Cavazzona) = 2.000 mq. di SC

2) **acquisizione aree limitrofe all'AD 46**

Fg. 121 Mapp. 33 sub 25 parte = SF mq. 1.085

Indennizzo per acquisizione aree

1.085 mq. X 70,00 €/mq = 75.950 €

Compensazione con riconoscimento di diritti edificatori e superficie territoriale aggiuntiva da cedere a Nuova Immobiliare nel sub ambito 2 dell'AN 104

Diritti edificatori attribuiti	49 mq. x 325 =	15.925 €
Superficie Territoriale da cedere	999 mq. X 60,00 €/mq. =	59.940 €
Totale Compensazione		75.865 €

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

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

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Demolizione e ricostruzione a parità di Snt
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> L'ambito rientra nella fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta</p>

	<p>della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di un accesso dalla via Emilia.</p> <p>In considerazione delle emergenze ambientali esistenti sul margine est dell'ambito si prescrive che l'intervento di riqualificazione riservi particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del corso d'acqua (Canalino), delle risorgive e delle alberature di pregio.</p> <p><i>Tutela dell'impianto storico della centuriazione:</i> L'ambito rientra nelle aree classificate dal PTCP come "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", soggette alla disciplina dell'art.41B del PTCP. In sede di PUA dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il pieno rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 6,7,8 e 10 del citato art.41B</p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP, e con i criteri di cui al comma 2 dell'art.54 del PTCP, relativo alla salvaguardia delle discontinuità insediative</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Possibile interazione tra edificati (ed eventuali interrati) con la falda superficiale "sospesa". Presenza nel primo sottosuolo di disomogeneità litostratigrafica.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, ha dato risultati accettabili. Dalle prove penetrometriche eseguite si evince che la natura dei terreni presenti porta ad escludere il verificarsi del fenomeno della liquefazione in caso di sisma.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Particolare attenzione andrà posta per le interferenze tra nuovi edificati (anche eventuali interrati) con la falda rilevata. La presenza nel primo sottosuolo di disomogeneità litostratigrafica rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruendi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei</p>

	risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	<p><i>Tutela Beni Culturali:</i> In relazione alla vicinanza alla via Emilia e alla segnalazione di evidenze archeologiche, in sede di PUA dovranno essere effettuate in via preventiva indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, finalizzate alla verifica dell'interesse archeologico estesa all'intera area e non limitata alle sole opere pubbliche. Va inoltre considerata la presenza, seppur a distanza significativa, del complesso architettonico di Villa Pietramellara, sottoposto a tutela diretta e indiretta.</p> <p><i>Tutele ambientali:</i> L'ambito è interessato da fasce di tutele inerenti il sistema idrico di superficie (area di tutela dei fontanili di cui all'art.12 A del PTCP); in sede attuativa dovrà essere definito un assetto urbanistico dell'ambito nel pieno rispetto e salvaguardia di tali tutele e preesistenze; in particolare si dovranno applicare le disposizioni di cui ai commi 2.3 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e tutela delle aree di pertinenza; in particolare dovrà essere riservata alle aree perimetrate dal PTCP la destinazione di dotazione di verde di comparto, evitando qualsiasi urbanizzazione.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> E' prescritta, ai sensi dell'art. 7 c.11 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC. Configurandosi come nucleo isolato, dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, al fine del rispetto dei limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A,B,C,D di cui alla D.G.R. 1053/2003.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici da realizzare.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Obbligo di accesso esclusivamente da via Noce. E' da valutare in sede di PUA, d'intesa con ANAS, la possibilità di migliorare la sicurezza dell'intersezione tra via Emilia Est e via Noce. A tal fine deve essere ceduto il terreno corrispondente al</p>

	triangolo di visibilità, per garantire il riallineamento lungo la diagonale di tale triangolo delle recinzioni della proprietà.
Diritti edificatori assegnati	Snt = Snt esistente Usi: attività alberghiera, pubblico esercizio
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari Parcheggi pubblici (P1): 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari
Convenzione preliminare	REP. 38/2013 del 10/10/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali. In alternativa: permesso di costruire convenzionato sulla base di un progetto esteso all'intero ambito

AMBITO ARP 106 – CAVAZZONA - Paradiso

Il contributo di sostenibilità non è dovuto in quanto non sono assegnati dal POC diritti edificatori aggiuntivi né cambi d'uso.

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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

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

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

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

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Sistemazione incrocio e completamento pista ciclabile
Prescrizioni urbanistiche	<p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Intervento di riqualficazione con ristrutturazione dei fabbricati esistenti. In sede di PUA, a fronte di motivate esigenze di riqualficazione, ed in conformità al DM 1444/1968, potranno essere previste distanze ridotte tra edifici all'interno del comparto, così come la realizzazione di cavedi, in conformità con il RUE.</p> <p><i>Tutela dell'impianto storico della centuriazione:</i> L'ambito rientra nelle aree classificate dal PTCP come "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", soggette alla disciplina dell'art.41B del PTCP. In sede di PUA dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il pieno rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 6,7,8 e 10 del citato</p>

	<p>art.41B</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti. Presenza di falda superficiale con possibili interazioni tra edificati (ed eventuali interrati).</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la C; gli approfondimenti di III livello per le valutazioni sismiche hanno dato risultati accettabili per i cedimenti permanenti post sismici ed hanno stimato assente il rischio liquefazione.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione delle caratteristiche dei costruttori fabbricati. Particolare attenzione andrà posta per la realizzazione di eventuali interrati, considerata la presenza della falda alla quota di circa 1,5 m da p.c. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</p>	<p><i>Condizioni di sostenibilità relative ai requisiti soglia di contaminazione:</i> Dovrà essere condotta un'indagine ambientale preliminare di cui al Titolo V del D.Lgs.152/06 e s.m.i., al fine di valutare il potenziale rischio di contaminazione (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione - CSC). L'indagine dovrà essere condotta mediante opportuni sondaggi ambientali esplorativi presso i siti indicati, nonché opportune analisi, almeno sulla matrice suolo, contestualmente alla fase di demolizione dei fabbricati e scavo, secondo le prescrizioni (modalità e tempistiche) definite in accordo con l'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente.</p> <p>Qualora le analisi dimostrino superamenti di cui alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) definite nelle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V, dovrà essere tempestivamente intrapresa la procedura di caratterizzazione e analisi del rischio sito specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (Csr), preventiva all'eventuale bonifica.</p> <p>Gli elaborati del PUA dovranno prevedere e dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.</p>

	<p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> E' prescritta, ai sensi dell'art. 7 c.11 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC. Il comparto dovrà farsi carico di allacciarsi alla fognatura pubblica (agglomerato CAS01 Castelfranco), anche con opere esterne al comparto stesso.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limite assoluti e differenziali vigenti individuando eventuali interventi di risanamento in caso di superamento.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Realizzare il raccordo del tratto di pista ciclabile di progetto con i tratti esistenti lungo via per Panzano e via Fornace.</p>
Diritti edificatori assegnati	900 x 0,45 = 405 mq. di SC a cui si applica l'incremento del 20% previsto dall'art.72 comma 4 delle norme del PSC, per un totale di SC = 486 mq.
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della Su residenziale e 60% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>U = 0,65 x 486 = 316 mq.</p> <p>Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della Snt per usi direzionali, commerciali, terziari</p> <p>P1 = 0,20 x 486 = 97 mq., con possibilità di monetizzazione</p>
Impegni relativi all'ERS	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata o monetizzata in sede di PUA nei termini previsti dal POC
Convenzione preliminare	Rep. 32/2013 del 12/09/2013
Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero sub-ambito

AMBITO 117 AR - PIOPPA – Riqualificazione centro

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

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

Quota di riferimento per cessione immobili**e realizzazione opere (contributo di sostenibilità 40 %) 44.700 €****Cessioni e/o opere**

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

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

44.700 €

PARTE QUINTA

DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO (MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA)

Premessa

Alla luce dei provvedimenti di liberalizzazione delle attività economiche si condivide la valutazione della Regione Emilia-Romagna in base alla quale “l'impostazione complessiva della normativa regionale appare coerente con i principi delle recenti normative statali nonché con gli orientamenti costanti sia della Corte di giustizia europea che della giurisprudenza di livello nazionale”.¹⁰

Si è proceduto pertanto, in sede di approvazione del POC, nei termini seguenti:

- valutazione di idoneità e coerenza carattere territoriale, urbanistico e ambientale, distinta dal procedimento autorizzativo
- definizione delle condizioni di sostenibilità e di tutela ambientale (qualità dell'ambiente urbano)
- eliminazione dei limiti di programmazione di carattere economico (ad es. condizione per l'insediamento costituita dal trasferimento di un'autorizzazione, oppure indicazione, anche soltanto di tipo valutativo, dei contingenti di offerta)
- Ruolo della Pianificazione/programmazione urbanistica (POC) come strumento di sintesi dell'attività di governo del territorio, definito attraverso il procedimento pubblico di raccolta di proposte e la successiva attività di valutazione dell'idoneità urbanistica.

L'esito di tale impostazione si traduce nella seconda variante al POC approvata nei seguenti esiti, illustrati nell'elaborato G della Variante.

¹⁰ “In particolare, per quanto afferisce alla razionale gestione del territorio, la Corte di giustizia dell'Unione Europea (causa C-400/08 contro la Spagna) ha affermato che “la localizzazione e la dimensione dei grandi esercizi commerciali appaiono mezzi idonei a raggiungere gli obiettivi di razionale gestione del territorio e di protezione dell'ambiente” (cfr. punto 80 del dispositivo della citata sentenza).

Anche il Consiglio di Stato con recente sentenza del 10/04/2012, n.2060, ha avuto modo di affermare che le prescrizioni contenute nei piani urbanistici, rispondendo all'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio, possono porre limiti agli insediamenti degli esercizi commerciali e dunque alla libertà di iniziativa economica.

Gli interessi pubblici sottesi alla pianificazione urbanistica sono da ritenersi prevalenti rispetto agli altri, perché sono finalizzati al coordinamento ed al bilanciamento di tutti gli interessi in gioco, compresi quelli relativi all'esercizio delle attività economiche, che tuttavia non sono gli unici.

Per quanto concerne il settore alimentare è del tutto evidente che l'attrattività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico della attività svolta.

Il carico urbanistico del settore alimentare risulta di gran lunga superiore a quello del non alimentare e a questa impostazione sono orientate le misure contenute nella disciplina regionale (cfr. delibere del consiglio regionale n.1253 del 1999 e s.m.i.; n.344 del 2002, delibera della Giunta regionale n.480 del 2003, delibera dell'assemblea legislativa n.155 del 2008).

(...) in ossequio alle disposizioni del d.lgs. 114/1998 e della legge regionale di attuazione del medesimo, l.r.14/1999, in base al quale le medie strutture e le grandi strutture sono autorizzabili solo in aree destinate dallo strumento urbanistico a tali tipologie di insediamenti, risulta evidente che tale prescrizione costituisce vincolo inderogabile.

Eventuali valutazioni da parte dei soggetti titolari degli strumenti, in merito all'adeguatezza delle scelte compiute nell'ambito degli strumenti vigenti ai nuovi principi potranno consentire l'avvio di procedimenti di varianti, ma sono esclusi automatismi che consentano insediamenti in aree aventi destinazione diversa da quella richiesta”.

“Disposizioni statali in materia di liberalizzazione della attività economiche”, Nota della Direzione Generale Attività produttive, Commercio e Turismo della Regione Emilia-Romagna (Servizio Commercio Turismo e Qualità Aree turistiche, resp. Paola Castellini) – PG 2013/46607 del 20/02/2013

1) RECEPIMENTO NEL POC DEL POIC - Piano operativo degli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale e provinciale

Le previsioni del POIC 2011-2014 devono essere preventivamente recepite nel PSC per essere successivamente attuabili attraverso il POC. Pertanto le previsioni del POIC di cui si dà attuazione attraverso la presente variante al POC sono quelle che già sono incluse nel PSC vigente.

AMBITI IDONEI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI**AREA POIC n.12 - AREA CENTRALE CAPOLUOGO – Circondaria sud – via Loda**

Classificazione POIC: **CENTRO COMMERCIALE DI ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE CON UNA GRANDE STRUTTURA ALIMENTARE** (SV max = 7.000 mq., Grande struttura SV max = 4.500 mq. alimentare e non alimentare)

Classificazione PSC: 30 APC.a

Esercizi commerciali insediati: 1 GS A e N/A (SV(a) = 1.941 mq.; SV(n/a) = 916 mq. SV(tot) = 2.857 mq. – Le Magnolie, Coop Estense scarl, via Loda 6).

AREA POIC n.14 AREA VIA ARCHIMEDE

Classificazione POIC: **GRANDE STRUTTURA NON ALIMENTARE** (SV max = 5.500 mq. non alimentari attraverso ampliamento della struttura esistente)

Classificazione PSC: APC.b Capoluogo – Produttivo “Venturina” - Sub-ambito 31.4

Esercizi commerciali insediati: 1 GS N/A (SV = 3.455 mq. non alimentari – Mercatone Uno, M.BUbusiness srl, via Archimede 6/8.

AREA POIC n.15 AREA VIA EMILIA OVEST, VIA S.ANNA

Classificazione POIC: **GRANDE STRUTTURA NON ALIMENTARE** (SV max = 4.500 mq.) e medio-piccole non alimentari – SV totale = 7.000 mq.

Classificazione PSC: ACP.b 33.2

Esercizi commerciali insediati: M-P esercizio N/A (vedi par. 2.2, punto 1.1): Zoolandia, SV = 323 mq.

Esercizi commerciali previsti dalla Variante al POC:

Ambito APC.b 33.2 (vedi par. 2.3, punto 2)

1 GS non alimentare SV max = 4.000 mq.

1 M-P non alimentare SV max = 1.500 mq.

Esercizio di vicinato (merci ingombranti) SV = 250 mq.

2) DEFINIZIONE NEL POC DELLE AREE URBANISTICAMENTE IDONEE PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E PROGRAMMAZIONE DELL'ATTUAZIONE DI INTERVENTI ATTRAVERSO IL POC

2.1 AREE INSEDIATE, IDONEE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

A) AMBITO 1 AS - CAPOLUOGO CENTRO STORICO

Idoneità per:

M-P strutture alimentari: SV max = 800 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

A.1) M-P esercizio alimentare (Conad, piazza A. Moro 7 – SV = 506 mq. alimentari + 211 mq. non alimentari)

M-P strutture non alimentari: SV max = 500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

A.2) M-P esercizio non alimentare (Calzature e pelletterie di Mai Dino & C. snc, Corso Martiri 217 – SV = 268 mq. non alimentari)

B) AMBITO 11 AC.c - CAPOLUOGO

Idoneità per:

M-G strutture alimentari: SV max = 2.500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

B.1) M-G esercizio alimentare (Maxi Di srl, Famila, via Emilia est – SV = 1.500 mq. alimentari)

C) AMBITO 13 AC.c - CAPOLUOGO

Idoneità per:

M-P strutture alimentari: SV max = 500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

C.1) M-P esercizio alimentare (Vibieffe srl, via Agnini 51 – SV = 330 mq. alimentari + 50 mq. non alimentari)

D) AMBITO 21 AC.c - CAPOLUOGO

Idoneità per:

M-P strutture alimentari: SV max = 800 mq. (di cui 500 mq. alimentari) nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

D.1) M-P esercizio alimentare (LDD spa, via Solimei 121 – SV = 630 mq.

E) AMBITO 27 AR - CAPOLUOGO

M-P strutture non alimentari: SV max = 800 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

E.1) M-P esercizio non alimentare (Bellentani Autoveicoli spa, via Emilia ovest 57 - SV = 730 mq. non alimentari)

F) AMBITO APC.B CAPOLUOGO – PRODUTTIVO “VENTURINA” – SUB-AMBITO 31.1

Idoneità per:

F1 - M-P strutture alimentari: SV max = 800 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

F.1.1) M-P esercizio alimentare (Maxi Di srl, via del Maniscalco 30 – SV = 401 mq. alimentari + 183 mq. non alimentari)

M-P strutture non alimentari: SV max = 1.500 mq.; quantità massime:

- rispetto della disposizione di cui all'art. 1.3¹¹ e all'art. 1.8¹² dei “Criteri di pianificazione

¹¹ L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire al concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq., deve avvenire nell'ambito del piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.

¹² Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti (...) dei 2.500 mq. di SV nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n.14" (Del. C.R.n.1253/99 e ss.mm. e ii.¹³. (nell'assegnare l'idoneità per le strutture insediate si verifica che sia rispettato il limite di 5.000 mq. di SV complessive entro ambito territoriale di 1,5 ha)

- rispetto dei requisiti urbanistici (standard, dotazioni, accessibilità) di cui all'art. 5 "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" dei "Criteri di pianificazione" di cui alla Del. 1253/99 sopra citata.

Esercizi commerciali insediati:

F1 *Isolato a sud di via del Maniscalco – via dell'Artigianato*¹⁴

F.1.2) M-P esercizio non alimentare (Albrizzi Athos srl – Via del Maniscalco 20 – SV = 965 mq. non alimentari)

F.1.3) M-P esercizio non alimentare (D.M.O. Dettaglio moderno organizzato – Via del Maniscalco 16/18 – SV = 1.152 mq. non alimentari)

F2 *Isolato a sud di via Emilia est*

F.2.1) M-P esercizio non alimentare (Angel Mercatone – Via dei Fabbri 15 – SV = 1.470 mq. non alimentari)

F.2.2) M-P esercizio non alimentare (BS for Sport srl – Via dei Fabbri 13 – SV = 1.400 mq. non alimentari)

F3 *Isolati a nord di via Emilia est, tra questa e via della Scienza*

F.3.1) M-P esercizio non alimentare (Cristiani Materiali edili di Cristiani Gastone & C. snc– Via Ramelli 15 – SV = 675 mq. non alimentari)

F4 *Isolato a est di via Fermi, a nord di via della Scienza*

F.4.1) M-P esercizio non alimentare (Morini Enrico – Via Fermi 2 – SV = 390 mq. non alimentari)

¹⁴ Per il bilancio delle strutture esistenti nell'isolato si deve sommare la *M-P struttura alimentare esistente (SV =583 mq. complessivi)*

G) PIUMAZZO

Idoneità per:

M-P strutture alimentari: SV max = 300 mq. (di cui 150 mq. alimentari) nelle aree insediate

- G.1)** M-P esercizio alimentare (Coop, via Matteotti 10 – SV = 150 mq. alimentari + 130 mq. non alimentari)

M-P strutture non alimentari: SV max = 1.500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

- G.2)** M-P esercizio non alimentare (Canarini Romano di Casarini Romano & C., via Muzza Corona 105 – SV = 1.350 mq. non alimentari)

H) PILASTRELLO

Idoneità per:

M-P strutture non alimentari: SV max = 1.500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

- H.1)** M-P esercizio non alimentare (Linea Arredamenti di Tinti Nadia & C., via Volta 1 – SV = 1.040 mq. non alimentari)

I) S. ANNA

Idoneità per:

M-P strutture non alimentari: SV max = 500 mq. nelle aree insediate

Esercizi commerciali insediati:

- I.1)** 1 M-P N/A (SV = 323 mq. – Zoolandia srl, via S. Anna 3)

**2.2 AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO PREVISTE DAL POC, IDONEE PER
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA****L) AMBITO 29 AND – capoluogo – Dotazioni Forte Urbano**

Ambito idoneo per:

M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari, per una SV complessiva = 1.600 mq.

M-P struttura di vendita non alimentare, per una SV = 1.000 mq. non alimentari

M) AMBITO 51.2 AN – Capoluogo - Nuovo residenziale Bramante-Castiglione

Ambito idoneo per:

SV complessiva = 2.150 mq. in M-P strutture di vendita, di cui una M-P struttura alimentare - Snt = 3.250 mq.)

N) AMBITO 73 AN – PIUMAZZO KIWI

Ambito idoneo per:

M-P struttura di vendita alimentare, per una SV = 1.500 mq. alimentari

O) AMBITO 89 AN – Manzolino Nuovo residenziale centro

Ambito idoneo per:

M-P struttura alimentare: un esercizio con SV max = 1.500 mq. alimentare

P) AMBITO 96 AR – Gaggio Bottega Nuova

Ambito idoneo per:

M-P strutture non alimentari: un esercizio con SV max = 1.500 mq. non alimentare

Q) AMBITO 104 AN – Cavazzona Nuovo residenziale ovest

Ambito idoneo per:

M-P struttura alimentare: un esercizio con SV max = 1.500 mq. alimentare

2.3 NUOVE PREVISIONI DEFINITE DAL POC RELATIVE AD AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Richiesta n 3 (Alfa Immobiliare)

- 1 Ambito AC.c 15** – 1 M-P non alimentare Snt = 1.364 mq. SV = 1.000 mq. (in alternativa all'insediamento entro l'ambito 29 AND)

Richiesta n.54 (Lucchini)

- 2 Ambito APC.b 33.2** (vedi sez. 1 – area 15 POIC)

Ambito APC.i 33.2 - 1 M-P non alimentare SV = 1.500 mq.

GS non alimentare (POIC 2011) Snt = 6.000 mq. SV = 4.000 mq.

Esercizio di vicinato (merci ingombranti) SV = 250 mq.

In totale SV = 5.750 mq.

Richiesta n.102 (OMCI)

- 3 Ambito APC.b 31** - 1 M-P non alimentare Snt = 1.400 mq. SV = 800 mq.

Richiesta n. 104 (Casa del Colore)

- 4 Ambito APC.b 31** - 1 M-P non alimentare Snt = 600 mq. SV = 500 mq.

Richiesta n. 105 (Borsarini)

- 5 Ambito AC.c 11** - 1 M-P non alimentare Snt = 500 mq. SV = 410 mq.

Richiesta n. 107 (Immobiliare Tiziano Due)

- 6 Ambito APC.b 32** - 2 M-P non alimentari Snt = 3.500 mq. in tot. SV = 2.400 mq.

Richiesta n. 110 (CMC)

- 7 Ambito APC.a 37** - 1 M-P non alimentare Snt = 2.500 mq. SV < 1.500 mq.

Richiesta n. 158 (Monti)

- 8 Ambito APC.a 34** - 1 M-P non alimentare Snt = 2.500 mq. SV < 1.500 mq.