



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE PRIMA VARIANTE

# PSC

Prima Variante adottata con Del. C.C. n° --- del --/04/2014

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**Giampaolo Zerri**

Il Responsabile del Procedimento  
**geom. Gianluigi Masetti**

I Progettisti  
**ing. Stefania Comini**  
**arch. Claudia Stanzani**  
**geom. Gianluigi Masetti**

P.S.C. approvato con Del. C.C. n° 75 del 08/04/2009

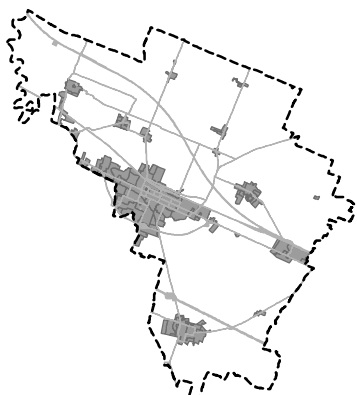
Il Sindaco  
**Sergio Graziosi**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**dott. Lorenzo Turci**

Il Responsabile del Procedimento  
**ing. Carlo Mario Piacquadio**

I Progettisti  
**arch. Piergiorgio Rocchi, Ufficio di Piano**

Coordinamento interno  
**geom. Gianluigi Masetti**



## RELAZIONE



# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

---



---

**INDICE**

---

PREMESSA	1
1 FONTI NORMATIVE	1
2 CONTENUTI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.	4
3 DOCUMENTO PRELIMINARE E CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	5
4 RECEPIMENTO PREVISIONI INERENTI LE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA PROVINCIALE CONTENUTE NEL P.O.I.C.	11
5 RECEPIMENTO DELL'ART. 13 DELLA L.R. N° 15/2013 'SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA': LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	17
6 REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI ALCUNI EDIFICI APPARTENENTI AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – TITOLO V DELLE NORME DI P.S.C.	19
7 INCENTIVAZIONE DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE FINALIZZATO ALLA	

	QUALIFICAZIONE ENERGETICA E/O AL MIGLIORAMENTO SISMICO	46
8	RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PIANIFICATORI DELL'ACCORDO "ROTATORIA VIA LODA – VIA CIRCONDARIA SUD"	50
9	ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA DEL SUB-AMBITO AS N° 1.2	52
10	ADEGUAMENTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI	53
11	RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI	55
12	ELABORATI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.	56

## **PREMESSA**

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

Successivamente sono state elaborate tre Varianti al P.O.C.: la prima approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 06.04.2011, la seconda approvata in due stralci - I stralcio approvato con Deliberazione di C.C. n° 35 del 14.03.2013 e Il stralcio approvato con Deliberazione di C.C. n° 59 del 28.03.2014, la terza approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30.10.2012.

## **1 FONTI NORMATIVE**

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

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

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

### ***L.R. n° 20/2000***

*...Omissis...*

### ***Art. 32 - Procedimento di approvazione del PSC***

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

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



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

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

## **2 CONTENUTI DELLA 1<sup>A</sup> VARIANTE AL P.S.C.**

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

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

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

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

### **3 DOCUMENTO PRELIMINARE E CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

Il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato il Documento e la ValSAT preliminari relativi alla prima variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con deliberazione di Giunta Comunale n. 163 del 22.10.13; il Sindaco ha quindi indetto e convocato la Conferenza di Pianificazione con nota prot. 39048 del 20.11.2013.

In data 6.12.2013 si è svolta la seduta di apertura della Conferenza di Pianificazione - ex artt. 14 e 32 L.R. 20/2000 - della quale è stato redatto e verbale (prot. 41325 / 2013) sottoscritto dai partecipanti.

In relazione a sopraggiunte istanze di ridefinizione della categoria di intervento per fabbricati tutelati quali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, si è preso atto della necessità di integrare il Documento preliminare, che è stato aggiornato con deliberazione di G.C. n. 219 del 21.12.2013.

Infine, in data 30.12.2013 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione, della quale è stato redatto e verbale (prot. 43924 / 2013) sottoscritto dai partecipanti.

In merito all'esame del Documento e della ValSAT preliminari gli Enti competenti hanno formulato i seguenti pareri:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, pervenuto a mezzo PEC in data 7.12.2013 prot. 41419 / 2013;
- Comune di S. Cesario Sul Panaro, pervenuto a mezzo PEC in data 30.12.2013 prot. 43838 / 2013;
- Provincia di Modena consegnato nell'ambito della seduta conclusiva della Conferenza prot. 44023 / 2013;
- Istituto per i Beni artistici Culturali e naturali dell'Emilia Romagna, pervenuto a mezzo posta in data 30.12.2013 prot. 43951 / 2013;
- HERA Spa, pervenuto a mezzo posta in data 2.1.2014 prot. 42 / 2014;
- ARPA, pervenuto a mezzo PEC in data 20.1.2014 prot. 1986 / 2014;
- Azienda USL, pervenuto a mezzo PEC in data 14.2.2014 prot. 5457 / 2014;
- Consorzio della Bonifica Burana, pervenuto a mezzo posta in data 21.2.2014 prot. 6266.

Si segnala inoltre che alla Conferenza di Pianificazione è intervenuta anche l'Associazione Geometri liberi professionisti della Provincia di Modena, che ha formalizzato il proprio contributo con nota prot. 43940 del 31.12.2013.

All'interno dell'Accordo di Pianificazione, stipulato in data 20.3.2014, si dà atto che il Comune di Castelfranco Emilia si impegna a recepire, in fase di adozione, le precisazioni e le prescrizioni contenute nel parere della Provincia di Modena e, condividendo in linea di principio le considerazioni formulate dagli Enti intervenuti, a recepirli nei modi ritenuti più opportuni.

Di seguito si procede ad un'illustrazione dei temi oggetto della prima Variante al P.S.C., indicando per ciascuno eventuali rilievi formulati dagli Enti competenti, nonché dall'Associazione Geometri liberi professionisti della Provincia di Modena, e la relativa proposta di controdeduzione.

Al riguardo si precisa che alcune osservazioni formulate non possano ritenersi propriamente pertinenti rispetto ai temi oggetto di Variante e, pertanto, vengono di seguito richiamate al solo fine di poter essere tenute in debita considerazione in eventuali prossime Varianti al Piano Strutturale:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, parere prot. 41419 del 7.12.2013
  - richiesta di redazione della Carta delle Potenzialità Archeologiche (artt. 35 e 38 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.);
- Istituto per i Beni artistici Culturali e naturali dell'Emilia Romagna, parere prot. 43951 del 30.12.2013
  - criteri d'individuazione dell'area d'insediamento storico del centro urbano di Piumazzo;
  - errata perimetrazione della pertinenza di edificio di valore storico situato sulla via Piumazzo;
  - mancata individuazione del perimetro dell'insediamento fortificato di Castel Canetolo;
  - criteri d'individuazione dell'area d'insediamento storico del centro urbano di Manzolino.

Particolare attenzione è stata prestata al parere espresso dalla Provincia di Modena - prot. 44023 / 2013 - con specifico riferimento alle considerazioni formulate in merito al dimensionamento del PSC:

*«Appare necessario rilevare come alcune delle modifiche proposte vadano a costituire implicitamente un incremento di carico urbanistico del territorio rurale. In considerazione del*

*dimensionamento strategico del piano ciò va ad influire sulle capacità edificatorie che il PSC demanda alla successiva pianificazione operativa, attraverso la verifica del dimensionamento anagraficamente disponibile al momento della messa in campo di tali piani. Anche in considerazione del fatto che il PSC è stato approvato nel 2009, appare quindi opportuno che si proceda in questa fase ad una verifica dello stato attuale del dimensionamento disponibile, con le modalità che lo stesso PSC ha previsto per le successive pianificazioni attuative. Si chiede pertanto di procedere alla realizzazione di tali verifiche, al fine di **determinare quale sia lo stato del dimensionamento disponibile al 31/12/2013.**»*

Al riguardo si forniscono di seguito gli elementi utili alla determinazione del dimensionamento residuo del PSC, dato atto che nell'Intesa conseguita con la Provincia di Modena in sede di approvazione del PSC è stato fissato il limite massimo di abitanti raggiungibili con l'attuazione del PSC in 36.000 unità.

<b>Residenti</b> nel Comune di Castelfranco Emilia al 31/12/2013	<b>32.674</b> ab.
<b>Abitanti potenziali</b> derivanti dall'attuazione degli ambiti inseriti nel <b>POC fase A</b>	<b>1.767</b> ab.
<b>Abitanti potenziali</b> derivanti dall'attuazione degli ambiti inseriti nel <b>POC fase B</b>	<b>665</b> ab.
<b>Abitanti potenziali</b> derivanti dall'attuazione di PUA presentati relativi ad ambiti non inseriti nel <b>POC</b>	<b>264</b> ab.
<b>TOTALE</b> (residenti al 31/12/2013 + abitanti potenziali)	<b>35.370</b> ab.
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO PSC</b>	<b>630</b> ab.

In merito all'incremento di carico urbanistico che potrà essere indotto in territorio rurale dall'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla qualificazione energetica e/o al miglioramento sismico, si dà atto che tale incremento non potrà superare la soglia di 630 abitanti potenziali, equivalenti a 260 alloggi (dimensione media famiglie al 31.12.2013 pari a 2,42 ab./fam.).

Seguono le tabelle contenenti i dati dettaglio inerenti l'attuazione delle previsioni di PSC.

<b>AMBITI inseriti nel POC fase A</b>			
<b>Ambito</b>	<b>sub n°</b>	<b>SC [mq]</b>	<b>Abitanti Potenziali</b>
<b>Capoluogo</b>			
AC.c	8.2	666	15
AC.c	17.2	7.500	171
AC.c	24.2	4.254	97
<b>Piumazzo</b>			
AC.b	61.3	5.684	129
AC.b	61.4	5.988	136
AC.b	61.7	2.492	57
AC.b	61.8	2.943	67
AC.b	61.9	1.229	28
AC.b	61.11	2.670	61
AC.b	61.14	906	21
AC.b	61.15	1.131	26
AC.b	61.16	3.939	90
AC.b	61.17	2.192	50
AC.d	68.2	1.795	41
<b>Manzolino</b>			
AC.b	81.2	2.748	63
AC.b	81.4	698	16
AC.b	81.5	1.380	31
AC.b	81.6	5.698	130
<b>Cavazzona</b>			
AC.b	100.2	4.415	101
AC.b	101.2	2.020	46
AC.b	101.3	1.155	26
<b>Panzano - Pioppa</b>			
AC.b	110.5	1.932	44

AC.c	115.2	5.894	134
AC.c	115.3	2.731	62
<b>Recovato</b>			
AC.c	120.2	5.506	125
<b>CASTELFRANCO EMILIA</b>			
<b>Totale</b>		<b>77.566</b>	<b>1.767</b>

<b>AMBITI inseriti nel POC fase B</b>			
<b>Ambito</b>	<b>sub n°</b>	<b>SC [mq]</b>	<b>Abitanti Potenziali</b>
<b>Capoluogo</b>			
RU	2	1.646	37
AN	55	1.257	29
<b>Piumazzo</b>			
AN	73	6.770	154
AN	74	4.000	91
<b>Manzolino</b>			
AN	84	6.460	147
AN	89	4.300	98
<b>Gaggio</b>			
AR	96	380	9
<b>Cavazzona</b>			
AN	104	3.903	89
<b>Pioppa</b>			
AR	117	486	11
<b>CASTELFRANCO EMILIA</b>			
<b>Totale</b>		<b>29.202</b>	<b>665</b>

<b>AMBITI con PUA presentato (non inseriti nel POC)</b>			
<b>Ambito</b>	<b>sub n°</b>	<b>SC [mq]</b>	<b>Abitanti Potenziali</b>

---

AC.a	18.3	3.300	75
AC.b	61.6	4.500	103
AC.b	61.12	2.493	57
AC.b	81.7	1.300	30
<b>Totale</b>		<b>11.593</b>	<b>264</b>

Si precisa infine che il Documento Preliminare approvato prevedeva la proposta di eliminazione del vincolo di tutela di un filare alberato, ai sensi dell'art. 28 delle norme di P.S.C., ricedente nel sub-ambito AD n° 5.4.

**In considerazione delle valutazioni espresse in sede di Conferenza di Pianificazione dalla Provincia di Modena e dall'Istituto per i Beni artistici Culturali e naturali dell'Emilia Romagna, si ritiene opportuno non procedere all'eliminazione del vincolo di tutela del filare alberato e tale previsione non viene pertanto inserita nella presente Variante al PSC.**



#### **4 RECEPIMENTO PREVISIONI INERENTI LE AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA PROVINCIALE CONTENUTE NEL P.O.I.C.**

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

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

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

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

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

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

##### **n.12 - Area via Circondaria Sud - via Loda**

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

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

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

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

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

SV max = 7.000 mq soglia globale di sostenibilità;

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

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

Si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale, con la precisazione che le modifiche introdotte dal POIC non incidono sui limiti di attuazione già definiti dal PSC vigente, ma unicamente su alcune specifiche legate alle condizioni di sostenibilità.

***Rispetto alla formulazione contenuta nel Documento Preliminare, la scheda d'ambito APC.a n. 30 è stata aggiornata recependo le indicazioni contenute nel parere della Provincia di Modena (prot. 44023 del 31.12.2013).***

### **n.13 - Area Tangenziale**

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

Considerando che nell'ambito del P.O.I.C. il territorio del Comune di Castelfranco è stato ritenuto idoneo a sostenere la presenza di una sola aggregazione di medie strutture di

vendita di rilievo provinciale, in sede di aggiornamento del Piano Provinciale del commercio è stata rilevata l'opportunità che tale struttura fosse collocata in prossimità della rete stradale di rilevanza provinciale e, al contempo, in una posizione strategica in grado di servire il centro abitato capoluogo.

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

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

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

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

ST = 48.800 mq;

Superficie di vendita autorizzata esistente: SV = 0 mq;

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

Condizioni di accessibilità: necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).

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

E' richiesta la definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito,

incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale.

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

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

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

Si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale.

***Rispetto alla formulazione contenuta nel Documento Preliminare, le schede dei sub-ambiti AN n. 51.2, AN n. 51.8 e APC.b n. 31.2 sono state aggiornate recependo le indicazioni contenute nel parere della Provincia di Modena (prot. 44023 del 31.12.2013).***

#### **n.14 - Area via Archimede**

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

Classificazione commerciale: grande struttura non alimentare;

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

ST = 14.766 mq;

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

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

SV max = 5.500 mq soglia globale di sostenibilità;

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

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

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

Si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale, precisando che la dicitura "*vicino al capoluogo si è insediata una struttura alimentare medio piccola*" viene eliminata per rettifica di errore materiale, in quanto fa riferimento ad una medio piccola struttura di vendita collocata esternamente all'ambito APC.b 31 seppure in prossimità ad esso.

***Rispetto alla formulazione contenuta nel Documento Preliminare, la scheda del sub-ambito APC.b n. 31.4 è stata aggiornata recependo le indicazioni contenute nel parere della Provincia di Modena (prot. 44023 del 31.12.2013).***

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

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

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

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

ST = 44.179 mq;

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

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

SV max = 7.000 mq soglia globale di sostenibilità;

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

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

Si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle nuove previsioni inerenti gli insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale.

***Rispetto alla formulazione contenuta nel Documento Preliminare, la scheda del sub-ambito APC.b n. 33.2 è stata aggiornata recependo le indicazioni contenute nel parere della Provincia di Modena (prot. 44023 del 31.12.2013).***

## **5 RECEPIMENTO DELL'ART. 13 DELLA L.R. N° 15/2013 'SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA': LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

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

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

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

Nel Documento Preliminare si proponeva di introdurre specifiche disposizioni negli articoli 84bis, 88 e 100 delle vigenti norme di PSC al fine di recepire tali innovazioni che si possono così sintetizzare:

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

Nell'ambito dei lavori della Conferenza di Pianificazione è intervenuta anche l'Associazione Geometri liberi professionisti della Provincia di Modena, che, in merito al recepimento delle disposizioni introdotte con la L.R. n° 15/2013, ha formalizzato il proprio contributo con nota prot. 43940 del 31.12.2013: «la Legge Regionale obbliga le Amministrazioni alla revisione degli strumenti urbanistici, pertanto sarà necessaria la sostanziale rilettura dell'intero

*Regolamento Urbanistico Edilizio; quella sarà la sede in cui inserire le modifiche non obbligatorie, anche perché si avrà una migliore interpretazione del testo normativo , alla luce delle linee guida che la Giunta Regionale sta approntando».*

***Valutato di poter accogliere le argomentazioni proposte, anche al fine di poter meglio gestire la disciplina nell'ottica della semplificazione, le modifiche alle norme di PSC vengono inserite al Titolo VI - Norme transitorie, la cui efficacia decade ad avvenuta approvazione della modifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che recepisca le disposizioni innovative introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia'.***

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



## **6 REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI ALCUNI EDIFICI APPARTENENTI AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – TITOLO V DELLE NORME DI P.S.C.**

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

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

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

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

### **a) Istanza prot. 28352 del 06.09.2010**

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

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

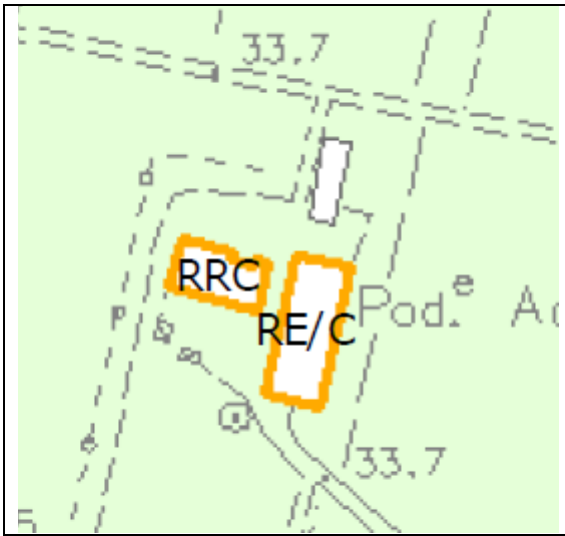
Dati toponomastici: Via Verganti n. 8 - Gaggio;

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

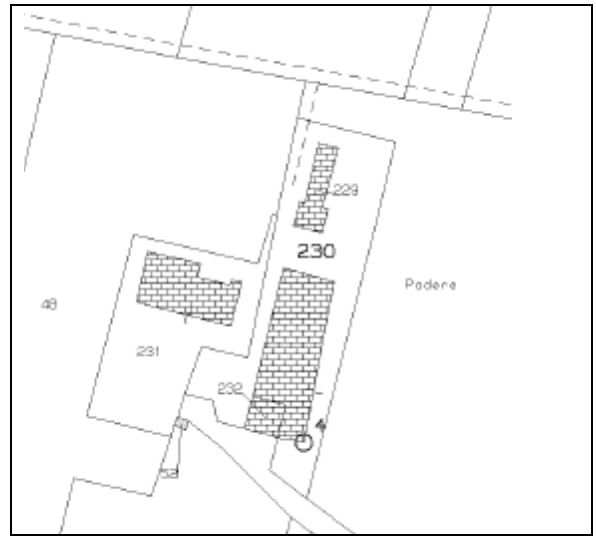
Richiesta: riclassificazione degli immobili come “Nucleo rurale integro” - IS.a - ai sensi dell’art. 91 delle norme di PSC, in quanto nucleo costituiti da edifici di valore storico-culturale e testimoniale in territorio rurale;

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

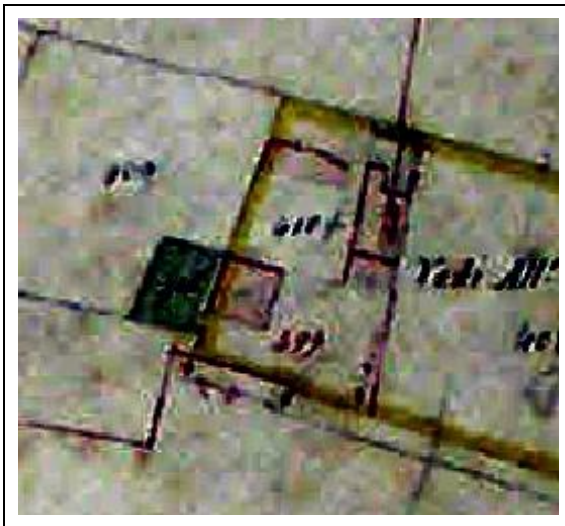
Documentazione grafica: *vedi pagina seguente*



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

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

**b) Istanza prot. 7973 del 04.03.2011**

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

Dati catastali dell'immobile: Foglio 93 Mappale 31;

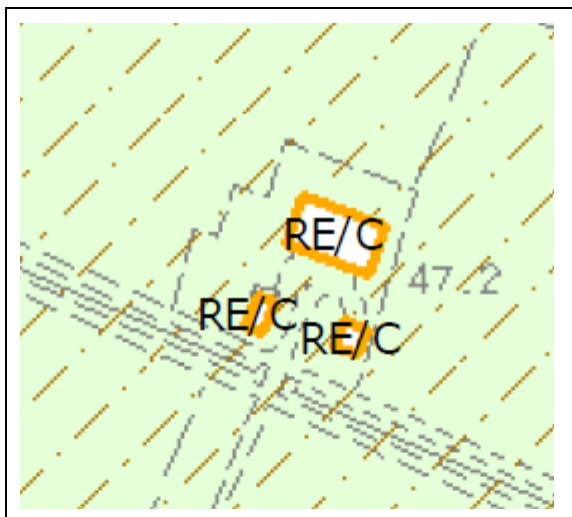
Dati toponomastici: Via Marta n. 33 - Castelfranco;

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

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

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

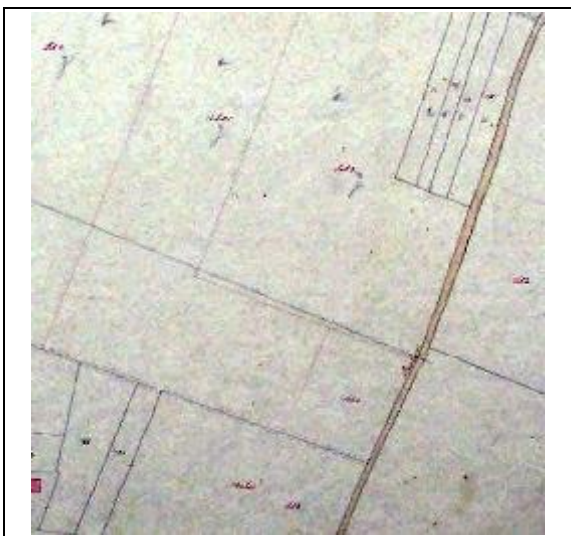
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

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

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

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

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

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

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

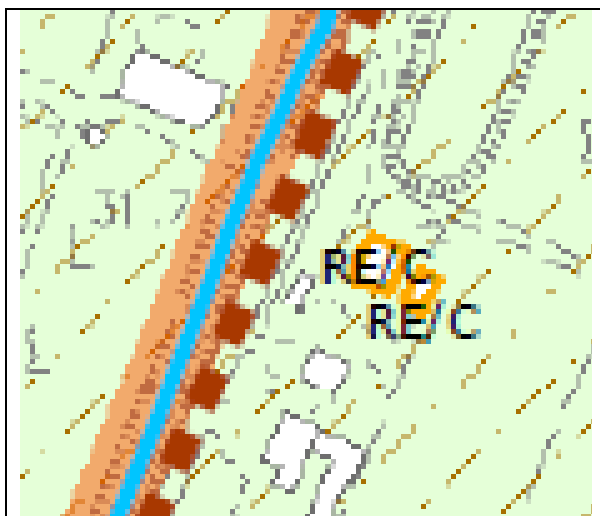
Richiesta: riclassificazione degli immobili, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC;

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

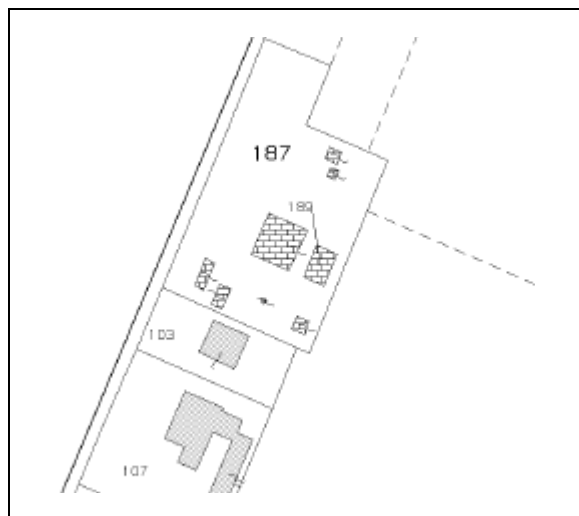
- Permesso di Costruire n. 130C/2006 rilasciato in data 01.10.2007 prot. 30721;
- Variante rilasciata in data 03.02.2011 prot. 4035.

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

Documentazione grafica:

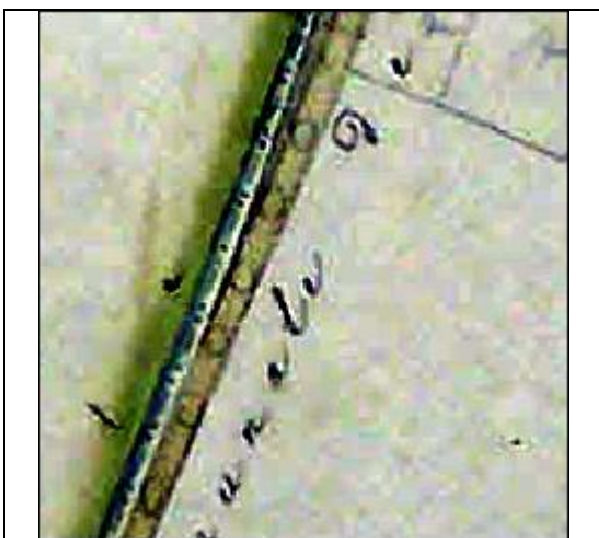


estratto PSC vigente



estratto mappa catastale





Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

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

**d) Istanza prot. 4679 del 15.02.2012**

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

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

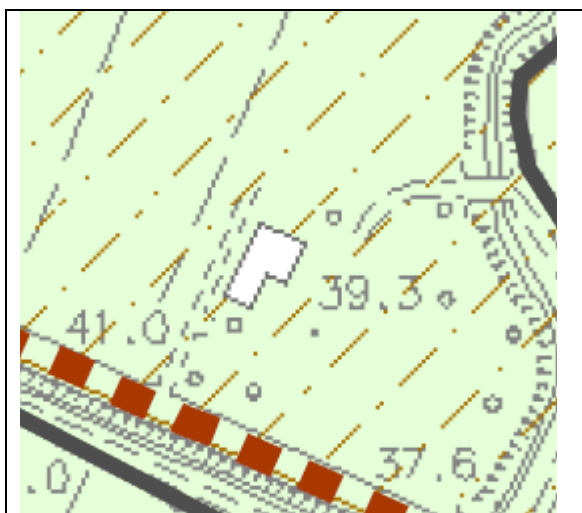
Dati toponomastici: Via Emilia Est s.n.c. - Cavazzona;

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

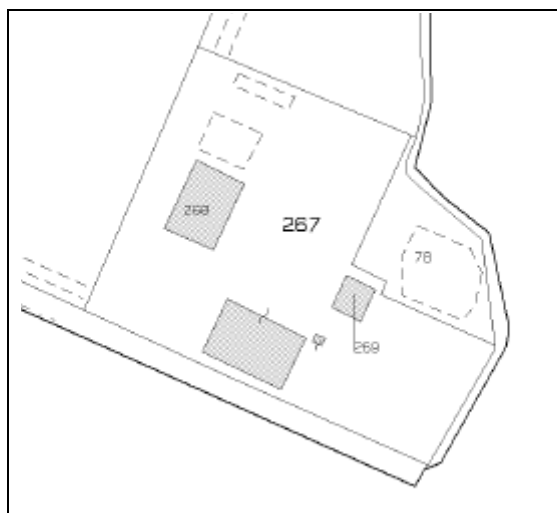
Richiesta: riclassificazione degli immobili, attribuendo vincolo di tutela quale “Edificio di pregio storico-architettonico” - ES.a - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC;

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

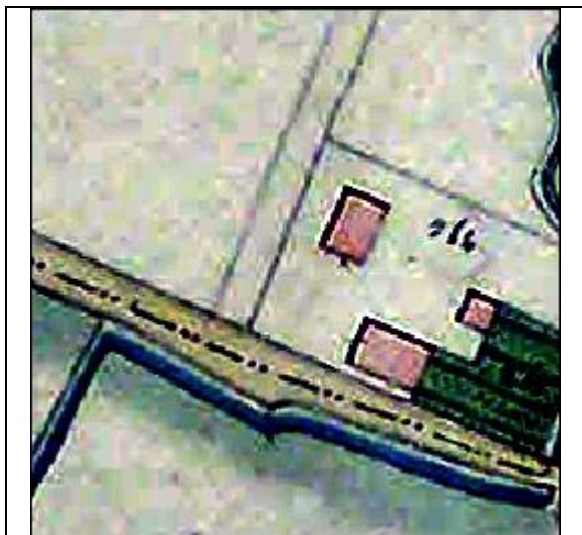
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

***In accoglimento delle considerazioni espresse dalla Provincia di Modena, volte ad affermare il principio che il Ripristino Tipologico non potrà mai portare alla realizzazione di nuovi interventi in territorio rurale, fondati solamente sulla preesistenza di individuazioni storiche e/o catastali, si ritiene opportuno limitare l'accoglimento dell'istanza al solo edificio di cui permangono porzioni edilizie in essere (Fig. 72 Mapp. 268).***

Alla luce di quanto sopra esposto si propone un accoglimento parziale dell'istanza: limitatamente all'edificio catastalmente identificato al Fig. 72 Mapp. 268 si propone di attribuire il vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b -



ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, prevedendo quale categoria d'intervento il 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, comma 5 delle norme di RUE.

**e) Istanza prot. 19270 del 28.05.2013**

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

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

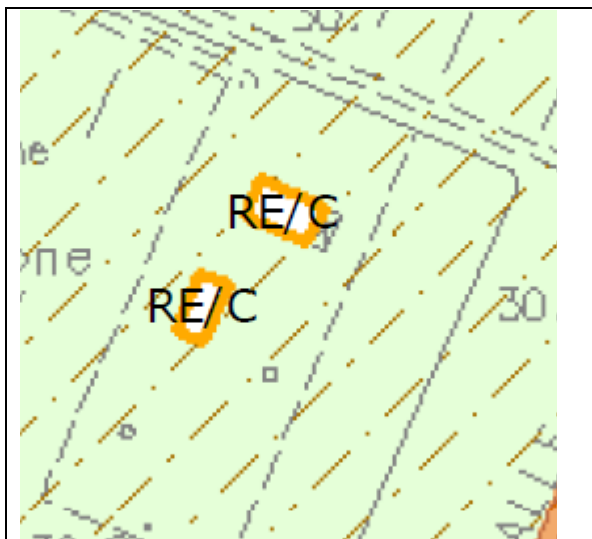
Dati toponomastici: Via Valle s.n.c. - Riolo;

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

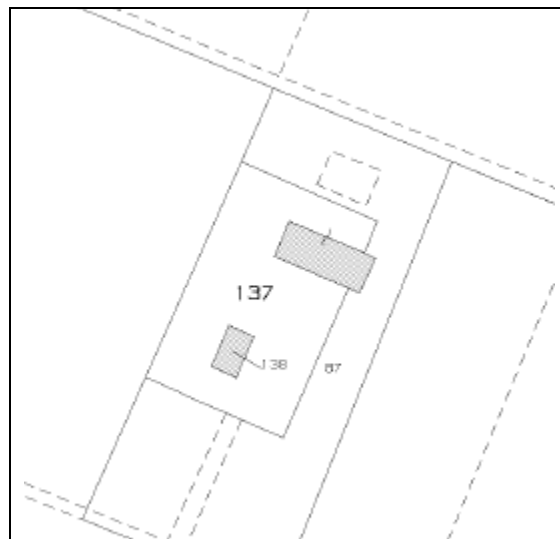
Richiesta: ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da 'Ristrutturazione edilizia condizionata' - RE/C - a 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di RUE, commi 7 e 5 rispettivamente;

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

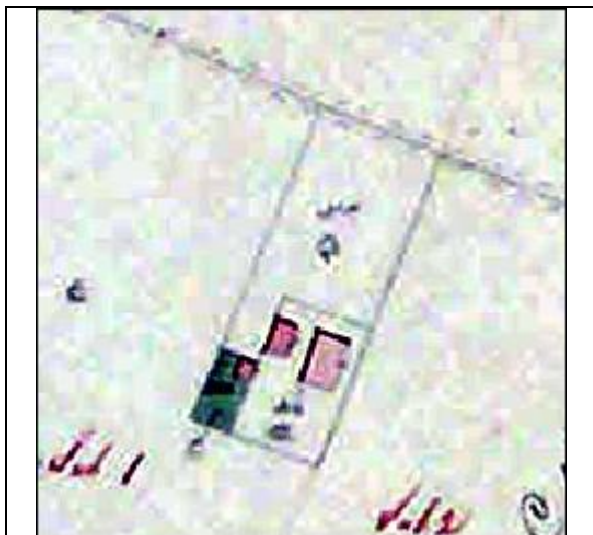
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 2

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

**f) Istanza prot. 21907 del 22.06.2013**

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

Caterina, in qualità di comproprietari dell'immobile;

Dati catastali degli immobili: Foglio 42 Mappali 69;

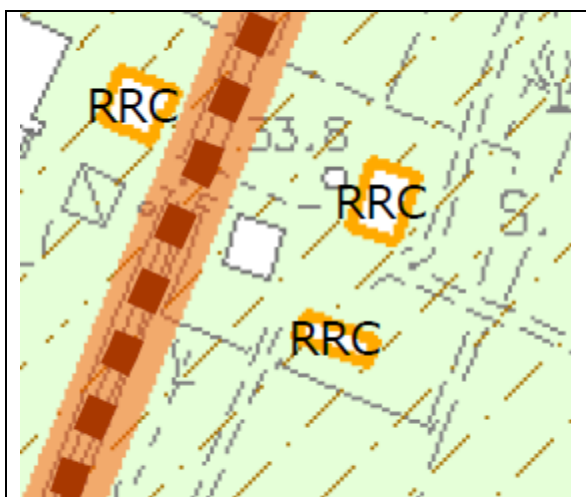
Dati toponomastici: Via Quaresima n. 48 - Riolo;

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

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

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

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

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

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

Richiedente: Settore LL.PP. - Patrimonio;

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

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

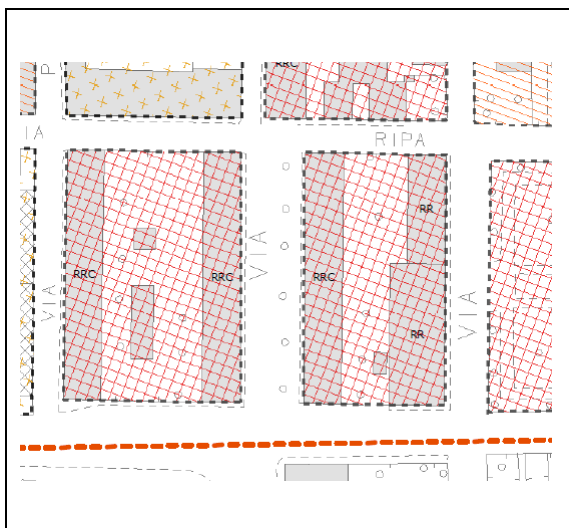
Classificazione vigente: fabbricati non ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 100 delle norme di PSC 'Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale - ES', assoggettati a categoria di intervento RRC

‘Restauro e risanamento conservativo’;

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

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

**Documentazione grafica:**



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011





edificio 1



edificio 2



edificio 3

### Analisi storica degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

sedime), ricadendo gli immobili nell'ambito del centro storico, coerentemente con le disposizioni specifiche introdotte con la presente Variante al PSC all'art. 102.

#### **h) Istanza prot. 35427 del 18.10.2013**

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

Dati catastali degli immobili: Foglio 52 Mappale 174;

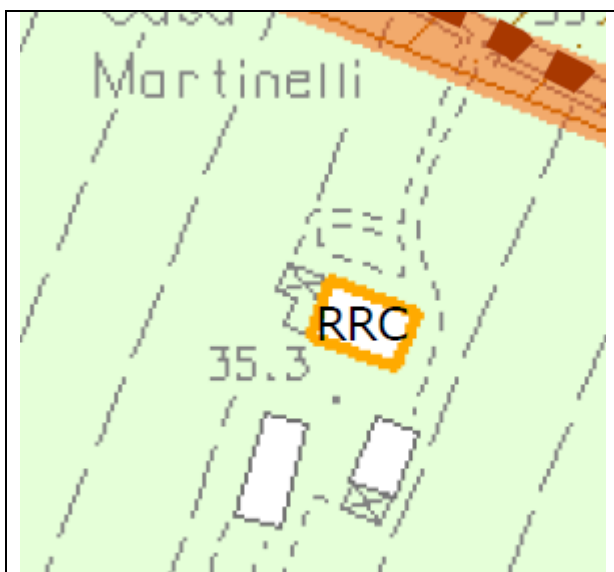
Dati toponomastici: Via Rosario n. 4 - Riolo;

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

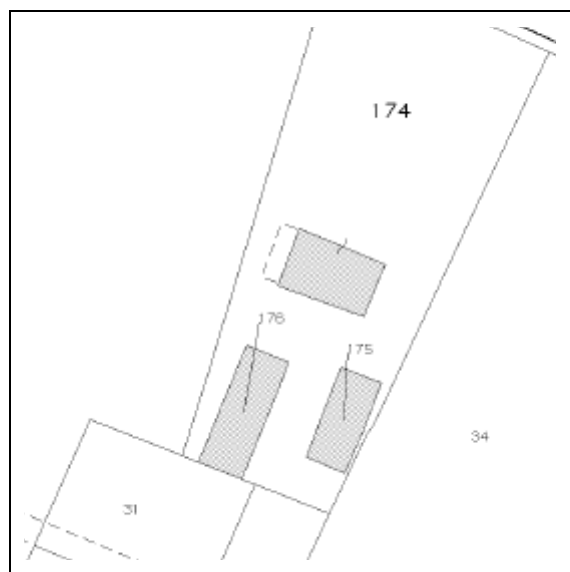
Richiesta: riclassificazione dell'immobile, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC, oppure, in alternativa ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da 'Restauro e risanamento conservativo' - RRC - a 'Ripristino Tipologico' - RT - ai sensi dell'art. 2.1.6 delle norme di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

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

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1



edificio 1

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

**i) Istanza prot. 6760 del 02.03.2009**

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

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

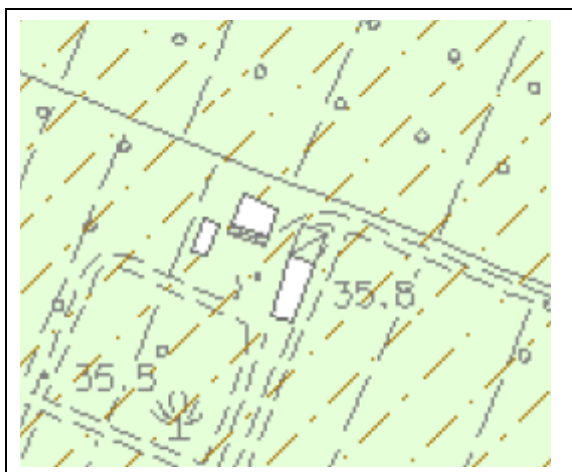
Dati toponomastici: Via per Panzano n. 166 - Pioppa;

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

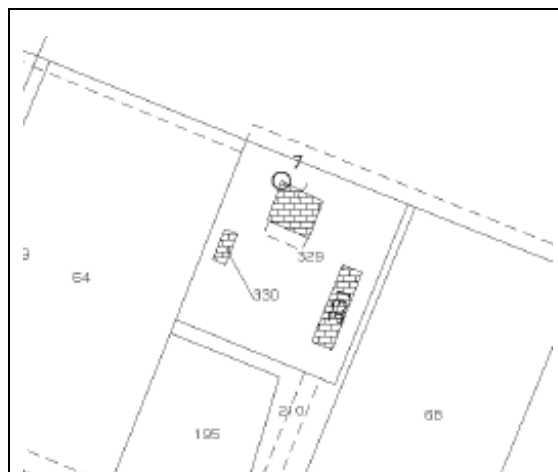
Richiesta: riclassificazione dell'immobile, attribuendo vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC;

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

Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

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

**j) Istanza prot. 41598 del 4.12.2013**

Richiedente: Arch. Sala Ricardo Gabriel in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà degli immobili - Società agricola C.M.C. Srl;

Dati catastali degli immobili: Foglio 82 Mappali 30, 64 e 65;

Dati toponomastici: Via Prato dei Monti;

Classificazione vigente: i fabbricati risultano tutelati quali "Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, pur non risultando presenti all'epoca di redazione del Catasto Gregoriano; gli immobili di cui ai mappali 64 e 65 costituiscono un nucleo rurale integro - IS.a - ai sensi dell'art. 91 delle norme di PSC.

Richiesta: ridefinizione della categoria d'intervento per i fabbricati da 'Restauro e risanamento conservativo' - RRC - a 'Ristrutturazione edilizia' - RE - ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. n. 16/2012 'Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012';

Motivazione: i fabbricati sono stati gravemente danneggiati dagli eventi sismici di maggio 2012 e le carenze strutturali determinatesi non consentono, attraverso un intervento conservativo, il conseguimento di un miglioramento sismico fino a raggiungere un livello almeno pari al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni.

Stati di danno rilevati: fabbricato di cui al Foglio 82 Mappale 30  
Stato di danno 3 (Tab. 1.4) - Grado alto di carenze (Tab. 2.4) -  
Vulnerabilità alta (Tab. 2.6)

fabbricato di cui al Foglio 82 Mappale 64  
Stato di danno 2 (Tab. 1.4) - Grado alto di carenze (Tab. 2.4) -  
Vulnerabilità alta (Tab. 2.6)

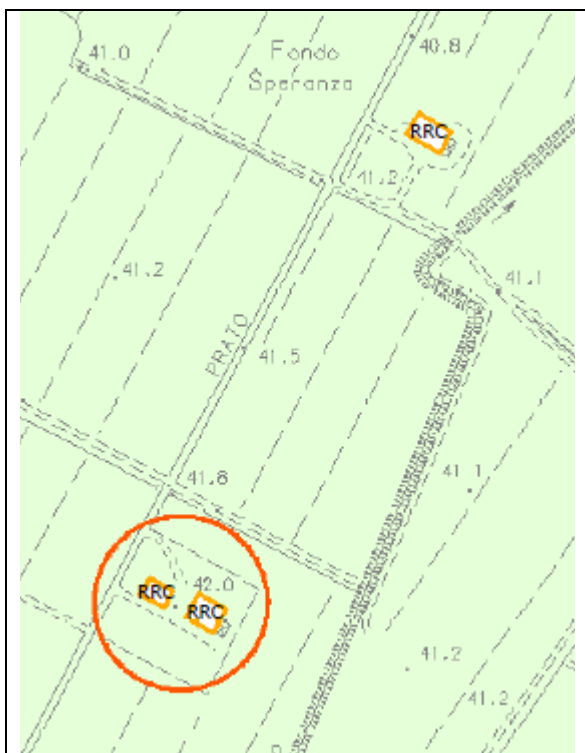
fabbricato di cui al Foglio 82 Mappale 65  
Stato di danno 3 (Tab. 1.4) - Grado alto di carenze (Tab. 2.4) -  
Vulnerabilità alta (Tab. 2.6)

Livelli operativi stimati: fabbricato di cui al Foglio 82 **Mappale 30**  
**E2**, ai sensi dell'Ordinanza n° 86/2012 e s.m.i.

fabbricato di cui al Foglio 82 **Mappale 64**  
**E1**, ai sensi dell'Ordinanza n° 86/2012 e s.m.i.

fabbricato di cui al Foglio 82 **Mappale 65**  
**E2**, ai sensi dell'Ordinanza n° 86/2012 e s.m.i.

Documentazione grafica:

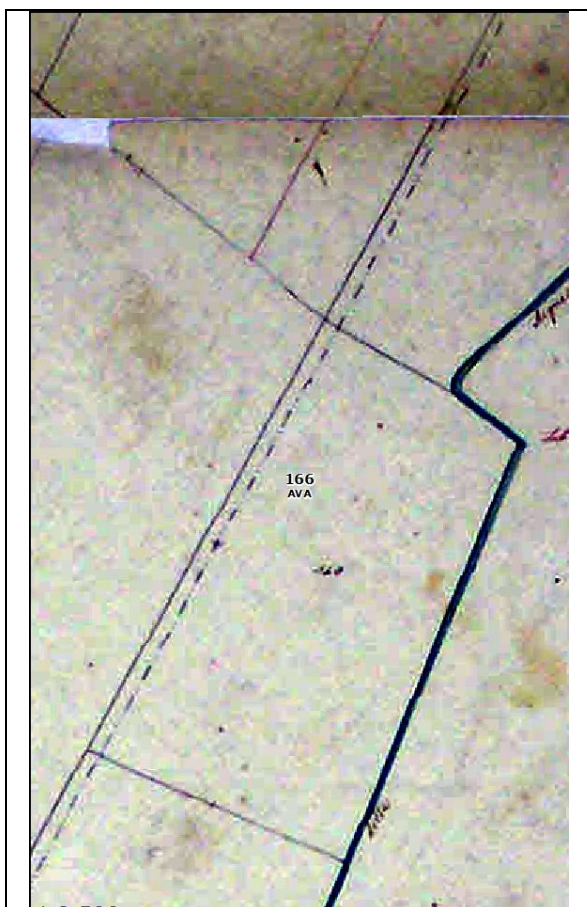


estratto PSC vigente



estratto mappa catastale





Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1 (mapp. 30)



edificio 1 (mapp. 30)



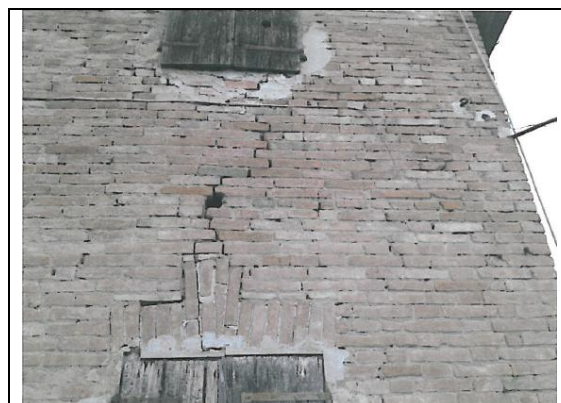
edificio 2 (mapp. 64)



edificio 2 (mapp. 64)



edificio 3 (mapp. 65)



edificio 3 (mapp. 65)

Ai sensi della **L.R. n. 16/2012** «La disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica per gli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale, non trova applicazione nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica. Nei restanti casi, gli interessati possono richiedere la **revisione del vincolo stabilito dalla pianificazione**, ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5, presentando al Comune un'apposita perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso.» (art. 6, comma 3).

Si richiama l'**Ordinanza n° 86/2012** e s.m.i. che all'art. 2 dispone quanto segue:

- per gli edifici caratterizzati da uno “stato di danno” ed un “valore di vulnerabilità” che, combinati insieme, rientrano nella definizione contenuta nella Tabella 3 di “livello operativo” **E1** od **E2** sono previsti interventi di riparazione e miglioramento sismico



(comma 1);

- sono interventi di **miglioramento sismico** quelli finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica ed aumentare la sicurezza fino a raggiungere un **livello almeno pari al 60%** di quello previsto per le nuove costruzioni (comma 3).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di consentire il raggiungimento di un livello almeno pari al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni, si propone di accogliere l'istanza, ridefinendo la categoria d'intervento per i fabbricati in oggetto in 'Ristrutturazione edilizia' - RE - ai sensi dell'art. 2.1.6, comma 6, delle norme di RUE, a condizione che l'eventuale demolizione sia subordinata a fedele ricostruzione in quanto a sagoma, volume e area di sedime, coerentemente con le disposizioni specifiche introdotte con la presente Variante al PSC all'art. 102.

L'individuazione cartografica delle categorie d'intervento per gli edifici tutelati è operata nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.5 del PSC.

**k) Istanza prot. 40967 del 05.12.2013**

Richiedente: Gambigliani Zoccoli Mario, Gambigliani Zoccoli Antonio, in qualità di proprietari degli immobili;

Dati catastali degli immobili: Foglio 5 Mappale 221;

Dati toponomastici: Via Mavora n. 150 - Gaggio;

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

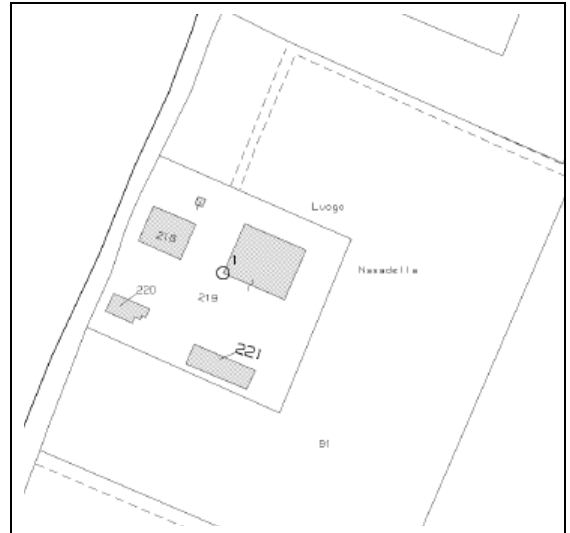
Richiesta: riclassificazione dell'immobile, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC;

Motivazione: il fabbricato risulta in parte crollato e le sue condizioni statiche appaiono critiche, oltre ad essere realizzato prevalentemente con materiali piuttosto recenti.

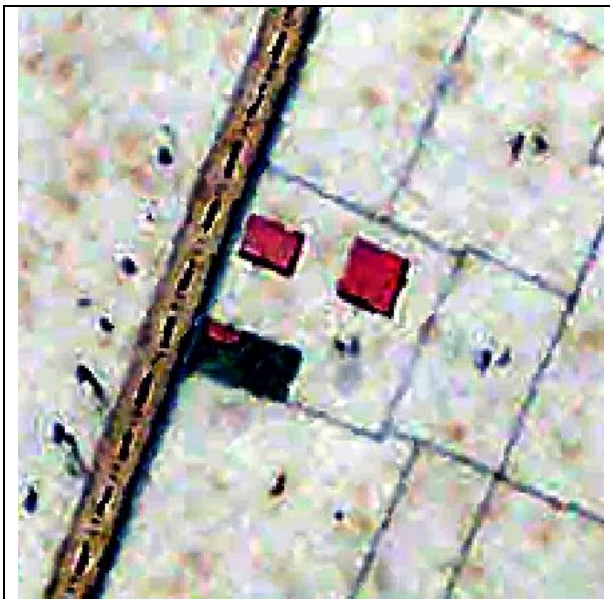
Documentazione grafica:



estratto PSC vigente



estratto mappa catastale



Estratto catasto Gregoriano



Ortofoto AGEA 2011



edificio 1

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di accogliere l'istanza, eliminando con la variante al PSC il vincolo di tutela quale "Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC rappresentato nella "Carta del sistema insediativo storico", nel caso specifico nella Tav. 3.2 del PSC.

## **7 INCENTIVAZIONE DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE FINALIZZATO ALLA QUALIFICAZIONE ENERGETICA E/O AL MIGLIORAMENTO SISMICO**

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

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

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

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

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

- per gli edifici classificati ES.a e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- per gli edifici classificati ES.a e non aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- per gli edifici classificati ES.b e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;

- per gli edifici classificati ES.b e non aventi originaria funzione abitativa, è ammessa 1 unità immobiliare ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 500 mc;
- per gli edifici non classificati aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse 2 unità immobiliari ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 1.000 mc;
- per gli edifici non classificati aventi originaria funzione non abitativa, non sono ammesse unità immobiliari ad uso U.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

**1** - Il PSC allo scopo di limitare l'incremento di carico urbanistico in territorio rurale definisce i seguenti criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad usi urbani residenziali:

- Per gli edifici classificati ES.a ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- Per gli edifici classificati ES.a ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e NON aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- Per gli edifici classificati ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse complessivamente 2 unità immobiliari ad uso U.1;
- Per gli edifici classificati ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, individuati nelle tavole 3, e NON aventi originaria funzione abitativa, è ammessa 1 unità immobiliare ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 500 mc.;
- Per gli edifici non classificati aventi originaria funzione abitativa, sono ammesse 2 unità immobiliari ad uso U.1 nel caso in cui il volume del fabbricato sia superiore a 1.000 mc.;
- Per gli edifici non classificati aventi originaria funzione NON abitativa, NON sono ammesse unità immobiliari ad uso U.1.

**2** - **Quale forma di premialità è riconosciuta la facoltà, per gli edifici aventi originaria funzione abitativa (art. A-21 L.R. 20/2000), di incrementare di 1 unità le unità immobiliari ad uso U.1 ad oggi ammesse, ai sensi del comma 1 che precede, nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e/o ristrutturazione edilizia (RE) – senza incremento di volumetria esistente, attraverso il riuso delle superfici esistenti – che determinino il raggiungimento dei seguenti requisiti prestazionali, fra loro alternativi:**

- **classe energetica A o superiori;**
- **miglioramento sismico (fino a raggiungere un livello di sicurezza pari almeno al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni) o adeguamento sismico delle strutture.**

**Si precisa che il premio riconosciuto non è cumulativo e può quindi determinare un'unica unità immobiliare aggiuntiva; gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel pieno rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, nonché della normativa vigente in materia di risparmio energetico.**

**3** - In deroga alle norme contenute al comma 1 del presente articolo sono ammesse unità immobiliari in numero superiore qualora edifici di rilevanti dimensioni, classificati ES.a o ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme, siano inseriti in nuclei, insediamenti o aree di interesse storico come riportato nelle Tavv. 3 del presente piano. Il RUE

disciplina gli interventi attuativi. Il POC può introdurre ulteriori deroghe per gli edifici ES.a e ES.b nel caso di particolari e comprovati interessi pubblici e/o ambientali.

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

## **8 RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PIANIFICATORI DELL'ACCORDO "ROTATORIA VIA LODA – VIA CIRCONDARIA SUD"**

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

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

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

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

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

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

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



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

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 108 del 25.7.2013 è stata approvata la bozza di Accordo avente contenuto di pianificazione territoriale ed urbanistica, con contestuale predeterminazione del contenuto del P.S.C., finalizzato alla cessione di area privata assoggettata a procedura espropriativa a fronte della possibilità di edificare su area privata già destinata all'edificazione, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale n° 37/2002, dell'art. 11 commi 2 e seguenti della Legge n° 241/1990, nonché dell'art. 18 della Legge Regionale n° 20/2000. L'Accordo è stato sottoscritto dalle parti e quindi repertoriato in data 2.8.2013.

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

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

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

Si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle nuove previsioni inerenti il sub-ambito AC.c n° 12.2.

## **9 ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA DEL SUB-AMBITO AS N° 1.2**

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

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

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

Ritenendo di condividere l'opportunità di distribuire all'interno del "Comparto Bini" la potenzialità edificatoria residua per favorire un ottimale completamento delle previsioni edificatorie, si rimanda all'elaborato 'Schede d'ambito' per il puntuale recepimento delle modifiche richieste – Sub-ambito AS n. 1.2.

## 10 ADEGUAMENTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI

A fronte della profonda trasformazione urbanistica avvenuta nel corso degli ultimi 15 anni, il Comune di Castelfranco Emilia si è misurato con l'obiettivo di adeguare il sistema della mobilità al sistema urbanistico e territoriale, per ritrovare i necessari nuovi equilibri di funzionamento sostenibile, tramite la redazione di un Piano Generale del Traffico Urbano che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 165 del 18/12/2013.

Il PGTU, in coerenza con il quadro normativo sovraordinato e tenendo conto del sistema programmatico comunale definito dal PSC, ha provveduto a ridefinire la classificazione della rete stradale.

Oltre a ciò, il Comune di Castelfranco Emilia ha provveduto all'aggiornamento della delimitazione del perimetro dei Centri Abitati, tenendo conto degli effetti dell'attuazione di previsioni edificatorie (Deliberazione di Consiglio Comunale n° 220 del 21/12/2013).

Tali adeguamenti normativi, derivanti dall'applicazione del Codice della Strada, devono essere recepiti nel PSC, in quanto determinano la ridefinizione delle fasce di rispetto stradali.

Le tavole che saranno aggiornate sono quelle del sistema 2 "Sistema delle Dotazioni", che riporteranno:

- Aggiornamento della classificazione della viabilità strutturale; il mutamento di categoria è determinato in riferimento alla delimitazione dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada - art. 3, co. 1 - e del Regolamento di Attuazione - D.P.R. 495/1992, art. 5;
- Aggiornamento delle fasce di rispetto stradali; le fasce sono determinate in conformità a quanto disposto dall'art. A-5, comma 6 dell'allegato alla L.R. 20/2000, che recita "ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali, il perimetro del centro abitato è definito in sede di formazione del PSC, come perimetro continuo del territorio urbanizzato che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi". Per ulteriore chiarezza si precisa che l'ampiezza delle fasce stradali è determinata ai sensi del Codice della Strada, nel seguente modo:

CLASSIFICAZIONE STRADA	AMPIEZZA FASCIA DENTRO AI CENTRI ABITATI (TERRITORIO URBANIZZATO)	AMPIEZZA FASCIA FUORI DAI CENTRI ABITATI (TERRITORIO URBANIZZABILE E RURALE)
C	10 mt.	30 mt.
E	non prevista	-
F	non prevista	20 mt.

Oltre a ciò, nei casi in cui la fascia si trovi all'interno del territorio urbanizzabile (ambiti di

nuovo insediamento e pertanto esterni al territorio urbanizzato) ma in corrispondenza di un'area di centro abitato delimitata ai sensi del Codice della Strada (Deliberazione di Consiglio Comunale n° 220 del 21/12/2013), e che tale fascia sia riferita a viabilità di rango minore (tipo F), non suscettibile di futuri potenziamenti, è stata valutata l'opportunità di ridurre le fasce di rispetto a 10 mt.

Si provvederà inoltre all'adeguamento delle Norme di PSC relative alle fasce di rispetto stradali ed in particolare degli artt. 34 e 42.

Si precisa fin d'ora che l'approvazione della presente Variante al P.S.C. è subordinata alla definitiva approvazione del P.G.T.U.

## 11 RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI

### Si procede a correggere i seguenti errori materiali in cartografia:

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

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

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

Tavole 4 – si integra l'individuazione grafica, laddove mancante, dei fabbricati tutelati quali "Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale" - ES.b, coerentemente alle categorie d'intervento attribuite dal PSC.

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

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

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

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

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

## **12 ELABORATI DELLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.**

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

- A) *Relazione Illustrativa***
- B) *Norme***
- C) *Schede d'ambito – Capoluogo***
- D) *Schede d'ambito – Frazioni e Territorio rurale***
- E) *ValSAT***
- F) *Carte del sistema delle dotazioni***
  - F.1) *Tav. 2.1***
  - F.2) *Tav. 2.2***
  - F.3) *Tav. 2.3***
  - F.4) *Tav. 2.4***
  - F.5) *Tav. 2.5***
  - F.6) *Tav. 2.6***
  - F.7) *Tav. 2.7***
- G) *Carte del sistema insediativo storico***
  - G.1) *Tav. 3.1***
  - G.2) *Tav. 3.2***
  - G.3) *Tav. 3.3***
  - G.4) *Tav. 3.4***
  - G.5) *Tav. 3.5***
  - G.6) *Tav. 3.6***
  - G.7) *Tav. 3.7***

**H) Carte dei centri storici**

**H.1) Tav. 5.1**

**H.2) Tav. 5.2**

**H.3) Tav. 5.3**

Castelfranco Emilia, lì 3.4.2014

**PROGETTO**

**Settore Pianificazione Economico Territoriale**

L' Istruttore Direttivo Tecnico  
(Ing. Stefania Comini)

L' Istruttore Direttivo Tecnico  
(Arch. Claudia Stanzani)

Il Responsabile del Settore  
(Geom. Gianluigi Masetti)