



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

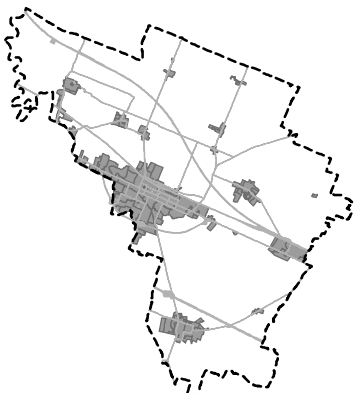
Il Sindaco
Sergio Graziosi

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



VALSAT

VALSAT

Valutazione Sostenibilità Ambientale e Territoriale

INDICE

PREMESSA	3
1 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	5
1.1 Recepimento previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale contenute nel P.O.I.C.	7
1.2 Recepimento dell'art. 13 della L.R. n° 15/2013 'Semplificazione della Disciplina Edilizia': limitazioni agli interventi di ristrutturazione edilizia	22
1.3 Revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema Insediativo Storico – Titolo V delle Norme di P.S.C.	23
1.4 Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale finalizzato alla qualificazione energetica e/o al miglioramento sismico	25
1.5 Recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud"	27
1.6 Accoglimento richiesta di modifica della scheda normativa del sub-ambito AS n° 1.2	29
1.7 Adeguamento delle fasce di rispetto stradali	30
1.8 Rettifica di errori materiali	31

PREMESSA

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

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

Il procedimento amministrativo in esame riguarda una prima Variante al P.S.C., che

La normativa quadro di riferimento nazionale in materia ambientale è rappresentata dal cosiddetto "Codice dell'ambiente" di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n° 152 e successive modifiche ed integrazioni, introdotte con i seguenti decreti correttivi:

- I. D. Lgs. 8 novembre 2006, n° 284;
- II. D. Lgs. 16 gennaio 2008, n° 4;
- III. D. Lgs. 29 giugno 2010, n° 128.

In attuazione delle mutate disposizioni normative nazionali, la Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge n° 9 del 13 giugno 2008, che contiene "disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152", precisando sia le competenze delle Autorità competenti in materia, sia l'ambito di applicazione delle procedure di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D. Lgs. n° 152/2006.

In particolare l'art. 1, comma 4, stabilisce che *"per i piani e i programmi approvati dai Comuni e dalle Comunità montane, l'autorità competente è la Provincia"*.

1 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Costituisce parte integrante del Piano Strutturale Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°76 dell'08.04.2009, la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), redatta in conformità all'art. 5 della L.R. n° 20/2000.

Ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. n° 9/2008, la ValSAT costituisce la valutazione ambientale per i Piani territoriali ed urbanistici previsti dalla L.R. n° 20/2000.

La L.R. n° 6/2009 ha improntato il recepimento della disciplina sulla valutazione ambientale dei piani a criteri di massima semplificazione, dando piena applicazione ai principi di integrazione e non duplicazione, introdotti dalla stessa direttiva in materia di VAS proprio per evitare un eccessivo aggravamento delle procedure di approvazione dei piani.

L'art. 5 della L.R. n° 20/2000, come sostituito dall'art. 13 della L.R. n° 6/2009, dispone al comma 3 che *“per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni”*.

Ai fini della presente verifica, pertanto, si è preso a riferimento il quadro conoscitivo dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo sostenibile definito in sede di redazione della ValSAT, strutturato a partire da un'analisi delle componenti ambientali e socio-economiche attraverso l'utilizzo di un set di indicatori idoneamente selezionati.

In sede di elaborazione del P.S.C., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76 dell'08.04.2009, è stata redatta la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale integrata ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., che costituisce parte integrante formale e sostanziale del Piano Strutturale.

Tale documento è stato predisposto assumendo a riferimento, in modo completo e analitico, le previsioni pianificatorie concernenti l'intero territorio comunale e l'intera gamma di funzioni insediate o insediabili nei diversi ambiti, al fine di individuare gli indicatori di sostenibilità più idonei per effettuare la pesatura ed il successivo monitoraggio degli effetti prodotti dall'attuazione delle specifiche scelte di pianificazione.

Il presente documento si configura quindi come integrazione parziale ai contenuti complessivi della ValSAT del P.S.C., che si articola nei seguenti temi, oggetto della prima variante al Piano:

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.

Si dà atto che le indicazioni derivanti dalla ValSAT costituiscono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e, come tali, sono state recepite all'interno di ciascuna scheda d'ambito.

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

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

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

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

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.

Ulteriori parametri urbanistico - edilizi inerenti le previsioni di insediamenti commerciali sopra elencate sono riportati nella tabella alle pagine seguenti.

ID	Denominazione	Ambito PSC	Strumenti urbanistici attuativi	Classificazione commerciale	Superficie Territoriale ST [mq]	% di utilizzo per il commercio	Superficie di Vendita autorizzata SV [mq]	Limiti d'attuazione POIC		Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT del POIC	
								SV max ammissibile per grandi strutture [mq]	Limiti quantitativi sostenibilità globale SV [mq]	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali / paesaggistiche
12	Area via Circondaria Sud - via Loda	Ambito consolidato per attività produttive APC.a 30	PUA in corso d'approvazione	Centro commerciale di attrazione di livello inferiore con una grande struttura alimentare	34.425	100%	3.684 complessivi di cui: 2.857 per grande struttura alimentare (1.941 alimentare e 916 non alimentare)	4.500 alimentare e non alimentare	SV max = 7.000	Devono essere verificate le condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità, con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali.	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.
13	Area Tangenziale	Sub-ambito di nuovo insediamento AN 51.8	--	Aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari e una medio piccola alimentare	48.800	65%	0	0	SV max = 8.000	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. Per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali 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,	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

ID	Denominazione	Ambito PSC	Strumenti urbanistici attuativi	Classificazione commerciale	Superficie Territoriale ST [mq]	% di utilizzo per il commercio	Superficie di Vendita autorizzata SV [mq]	Limiti d'attuazione POIC		Principali limiti e condizioni definiti in sede di ValSAT del POIC	
								SV max ammissibile per grandi strutture [mq]	Limiti quantitativi sostenibilità globale SV [mq]	Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare	Mitigazioni e compensazioni ambientali / paesaggistiche
										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.	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.
14	Area via Archimede	Sub-ambito consolidato per attività produttive APC.b 31.4	--	Grande struttura non alimentare	14.766	100%	3.455 per grande struttura non alimentare	5.500 non alimentare	SV max = 5.500	Verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare.	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.
15	Area via Emilia Ovest - via Sant'Anna	Sub-ambito consolidato per attività produttive APC.b 33.2	PUA in corso d'approvazione	Grande struttura non alimentare e medio piccole non alimentari	44.179	100%	2.047 per medio-piccole strutture non alimentari	4.500 per una grande struttura non alimentare	SV max = 7.000	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).	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.

La ValSAT della presente variante al P.S.C. recepisce pertanto gli esiti della valutazione della ValSAT del P.O.I.C. della Provincia di Modena, fissando quali condizioni prescrittive per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi delle previsioni di insediamenti commerciali di rango sovra-comunale il rispetto delle specifiche condizioni di accessibilità nonché delle mitigazioni e compensazioni ambientali / paesaggistiche in essa definite, che dovranno essere oggetto di specifica valutazione all'interno delle relative ValSAT.

Si precisa inoltre che per quanto attiene alla previsione di aggregazione di medio-piccole strutture di vendita denominata "Area Tangenziale", il sub-ambito di nuovo insediamento AN 51.8 risultava inserito, in fase di adozione, nella seconda Variante al POC, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 94 del 12.05.2011 (seppur stralciato in sede di approvazione), oggetto quindi di specifico approfondimento all'interno della relativa ValSAT, che si riporta di seguito quale integrazione alla ValSAT del P.O.I.C.

4. 51.2 AN – 51.8 AN CAPOLUOGO – NUOVO RESIDENZIALE BRAMANTE - CASTIGLIONE

4.1. Mobilità e traffico

Il comparto in esame, a prevalente destinazione commerciale, è destinato a produrre i seguenti flussi di traffico:

	Viaggi giorno	di cui punta mattino andata	di cui punta mattino ritorno
addetti	72	3	25
residenti	122	29	1
visitatori	159	6	11
Totale	353	37	37

4.1.1. Stato di fatto

Il comparto si colloca a cavallo della rampa di svincolo che collega la semicarreggiata nord della tangenziale alla via Castiglione. Da una parte la vicinanza della tangenziale è un elemento che favorisce tale localizzazione, sia per la possibilità di drenare il traffico generato, sia per garantire condizioni ottimali per le attività insediate. E' tuttavia altrettanto evidente come un accesso mal strutturato del comparto allo svincolo possa portare a serie compromissioni della funzionalità del nodo, che già soffre di forti carenze strutturali. Tale aspetto è fortemente aggravato dalla previsione della provincia di agganciare proprio a tale nodo del futuro raccordo Emilia-Vignolese.

L'uso dell'attuale sistema di svincolo per collocare l'accesso all'ambito dovrebbe pertanto comportare l'ipotesi di un innesto alternativo sulla tangenziale, collocato tra la via Loda e la Viazza.

4.1.2. Valutazione degli effetti del POC sulle componenti ed azioni mitigative

La valutazione degli effetti riferita alle indicazioni contenute negli strumenti sovraordinati del PSC e del PTCP, è sintetizzata nella tabella che segue.

A sostegno dell'accessibilità del comparto è indispensabile la realizzazione della nuova circondaria sud, la cui funzionalità deve essere preservata evitando accessi diretti e non controllati.

L'ipotesi di realizzare una rotonda di accesso direttamente sulle rampe dello svincolo della Graziosa è da subordinarsi alla possibilità di individuare un innesto alternativo per il nuovo collegamento Emilia-Vignolese previsto dal PTCP.

	Criterio di valutazione	Discussione	Grado di coerenza con il criterio
<i>Valsat</i>			
i	efficacia della rete stradale	il comparto si appoggia alla nuova 'circondaria sud, ed è immediatamente collegato con la tangenziale	pieno
ii	quota spostamenti non motorizzati	il comparto è direttamente servito dalla rete ciclabile di collegamento con il centro ed è a distanza dai servizi urbanistici primari inferiore alla media comunale	pieno
iii	quota utilizzo trasporto pubblico	il comparto è (di poco) esterno ai bacini di diretta influenza degli assi forti del trasporto pubblico, e ricade entro il raggio di accessibilità ciclabile alla stazione ferroviaria	soddisfacente
iv	livello di accessibilità	il giudizio pienamente positivo deriva dalle caratteristiche delle attività insediate.	pieno
v	pericolosità	il criterio è potenzialmente soddisfabile, garantendo la corretta progettazione dei nodi di innesto.	pieno
<i>PTCP</i>			
a	valorizzazione del bacino stazione ferroviaria	non pertinente	
b	nodo di interscambio	non pertinente	
c	percorrenza linee bus	non pertinente	
d	contributo alla realizzazione della rete ciclabile portante	i tratti di rete previsti dal PSC e realizzabili con il comparto possono completare il ramo di collegamento Castelfranco/Graziosa/San Cesario	pieno
e	protezione/rafforzamento telaio viabilistico	l'impatto sul nodo della Graziosa è potenzialmente assai critico. La sua soluzione è affidata alla ricerca di un nuovo punto di innesto del collegamento Emilia-Vignolese sulla tangenziale al momento non presente	critico
f	accessibilità con il trasporto pubblico	la distanza dell'ambito, esterno ai bacini di influenza diretta del sistema del trasporto pubblico, è comunque comparabile con quella media del comune di Castelfranco	soddisfacente
g	accessibilità ai servizi urbanistici	il comparto presenta una distanza media composta dai servizi urbanistici inferiore a quella media comunale	pieno

4.2. Rumore

4.2.1. Stato di fatto

La zonizzazione acustica approvata dal comune di Castelfranco Emilia (Figura 1) classifica l'area dell'ambito 51.2 in III_a classe acustica, mentre l'area dell'ambito 51.8 occupata dalla piscina è assegnata alle IV_a classe acustica. La tangenziale ai sensi del D.P.R. 142/04 è classificata come strada della tipologia B di nuova realizzazione avente come fascia di pertinenza acustica una fascia di 250m dal bordo stradale entro la quale i limiti prescritti sono di 65dB(A) per il periodo diurno e 55dB(A) per il periodo notturno.

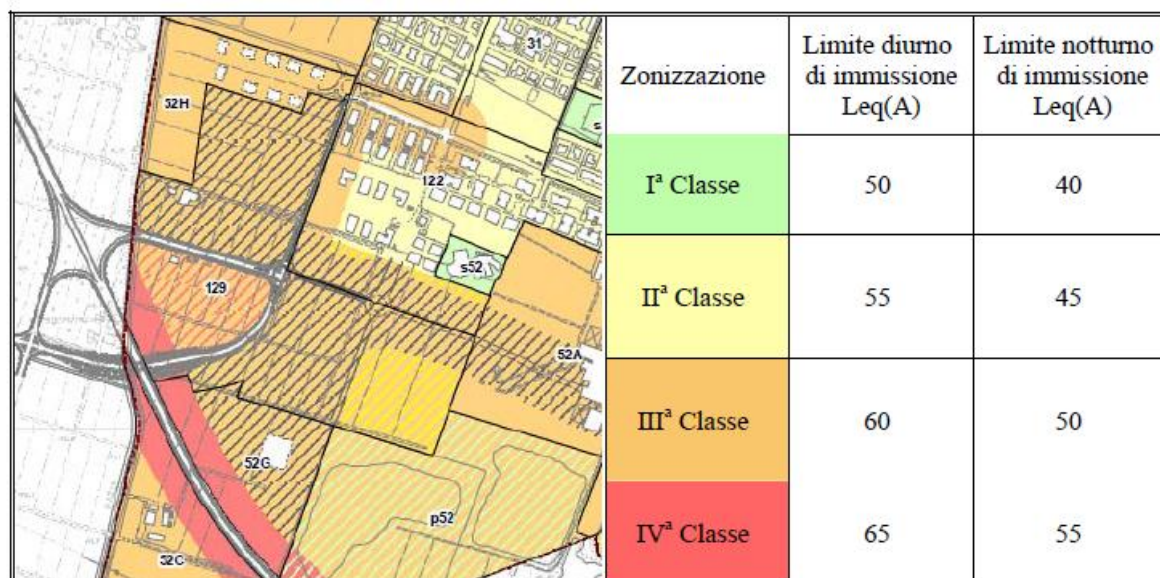


Figura 2 – Variante alla Zonizzazione Acustica in adozione contestualmente al POC

Sulla base di numerose misure eseguite in diversi punti la relazione prodotta dai proponenti ha portato alla implementazione di un modello numerico dell'area limitrofa al comparto in esame, utilizzando il software previsionale Soundplan versione 7.0, effettuando la taratura del sistema utilizzando i risultati delle misure disponibili al fine di predisporre un quadro ottimizzato delle emissioni.

4.2.2. Valutazione degli effetti del POC sulla componente ed azioni mitigative

La variante alla zonizzazione acustica in adozione, contestualmente alla variante al POC che tiene conto anche delle scelte del PSC in attuazione, attraverso la presente variante oltre che delle caratteristiche acquisite da via Castiglione, a seguito della realizzazione della tangenziale e dall'apertura dello svincolo in località Graziosa, determinerà modifiche alla zonizzazione acustica comunale come da stralcio riportato nella Figura 2. L'area a nord dello svincolo della corsia nord della tangenziale è assegnata alla terza classe acustica; l'area compresa tra gli svincoli della tangenziale viene assegnata alla quarta classe acustica in previsione dell'insediamento di sole attività commerciali.

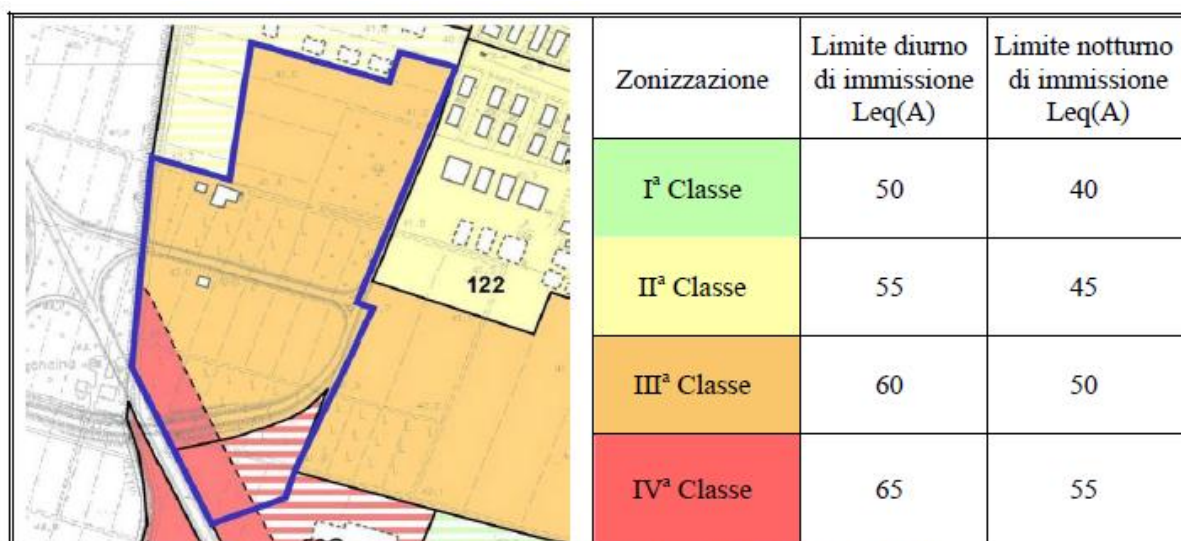


Figura 1 – Zonizzazione acustico dell'ambito di indagine.

La simulazione ha preso in considerazione sia le sorgenti di rumore diretto dovute alle attività commerciali/direzionali, che indiretto legato al traffico indotto. I risultati sono relativi ad attività commerciali dotate di impianti a modesta emissione sonora notturna (potenza sonora complessiva $L_w \leq 74,0$ dBA).

Le mappe di Leq diurno e notturno previsto in corrispondenza dei fabbricati residenziali in progetto e di quelli esistenti, evidenziano un contributo al rumore del comparto modesto sia per quanto riguarda la rumorosità assoluta che differenziale.

Il clima acustico all'interno del comparto risulta caratterizzato principalmente dal traffico e presenta livelli equivalenti alle aree limitrofe, le attività produttive previste pertanto non rappresenteranno una sensibile fonte di disturbo per la residenza.

Non è pertanto necessario prevedere misure di compensazione o mitigazione della componente acustica che in ogni caso dovranno essere verificate ad avvenuta progettazione degli impianti tecnologici da installare.



Figura 3 - Tavole riportanti i livelli acustici attesi sulla base dello studio predisposto dai proponenti

4.3. Qualità dell'aria

Per definire lo stato di fatto della qualità dell'aria si prende a riferimento la modellizzazione dell'intero territorio comunale predisposta da ARPA nell'ambito degli studi per l'analisi preliminare del PSC riportata in stralcio in Allegato.

4.3.1. Stato di fatto

In termini generali, sulla base di valutazioni qualitative si rileva che l'area risulta essere ad una distanza compresa tra 100 e 400m dall'area produttiva, in località Graziosa, ed a 300 metri dalla tangenziale; vicino verrà a trovarsi lo svincolo della tangenziale; oltre a queste emissioni l'inquinamento atmosferico deriverà dal traffico locale e dal riscaldamento domestico. L'ambito costituisce espansione verso sud/ovest del centro abitato, quest'ultimo si trova in prevalenza sottovento e pertanto non determina il trasporto di quantitativi significativi di inquinanti. Dall'analisi delle tavole riportate nell'allegato si può rilevare che la qualità dell'aria nell'ambito può essere definita buona rispetto a quella del territorio urbano; il giudizio non può venire alterato dal fatto che il modello non tiene conto dello svincolo della tangenziale, che però non ha flussi di traffico elevati.

4.3.2. Valutazione degli effetti del POC sulla componente ed azioni mitigative

Le funzioni da insediare sono tali da far ritenere che le nuove emissioni possano essere poco significative e comunque analoghe a quelle presenti nell'area urbana e quindi non in grado di determinare modifiche alla situazione attuale, non è pertanto necessario prevedere misure finalizzate al risanamento atmosferico dell'area.

4.4. Campi elettromagnetici

4.4.1. Stato di fatto

L'area di indagine non è attraversata né interessata da elettrodotti aerei con conduttori scoperti, non è ipotizzabile la presenza di valori di campo magnetico superiori agli obiettivi di qualità indicati dalla DGR 21/7/08 n°1138 della Regione Emilia Romagna sulla base del Decreto 29 maggio 2008 emanato dal Direttore Generale per la salvaguardia ambientale pubblicato sulla GU n. 153 del 2 luglio 2008.

Nell'ambito 51.2, nell'area interna allo svincolo, è presente una stazione radio base che in ogni caso non costituisce impedimento all'uso edificatorio dell'area, fermo restando la necessità di verificare il rispetto dei valori limite in fase di PUA.

4.4.2. Valutazione degli effetti del POC sulla componente ed azioni mitigative

Le trasformazioni in programma non determineranno modifiche significative ai valori di campo attualmente presenti, la sola eventuale modifica potrà essere data dalla realizzazione di centrali di trasformazione della energia elettrica da media a bassa tensione, in ogni caso tali interventi non potranno determinare effetti all'esterno dell'area dell'ambito.

4.5. Geologia, geotecnica, idrogeologia e sismica

L'analisi dello stato di fatto delle matrici in oggetto relative ai sub-ambiti AN 51.2 e AN 51.8 e la valutazione degli effetti della realizzazione del POC B sulle stesse sono state realizzate facendo riferimento ai dati, elaborazioni e considerazioni

riportate nella "Relazione geologica-simica relativa ai sub ambiti 51.2 e 51.8" a firma dello scrivente.

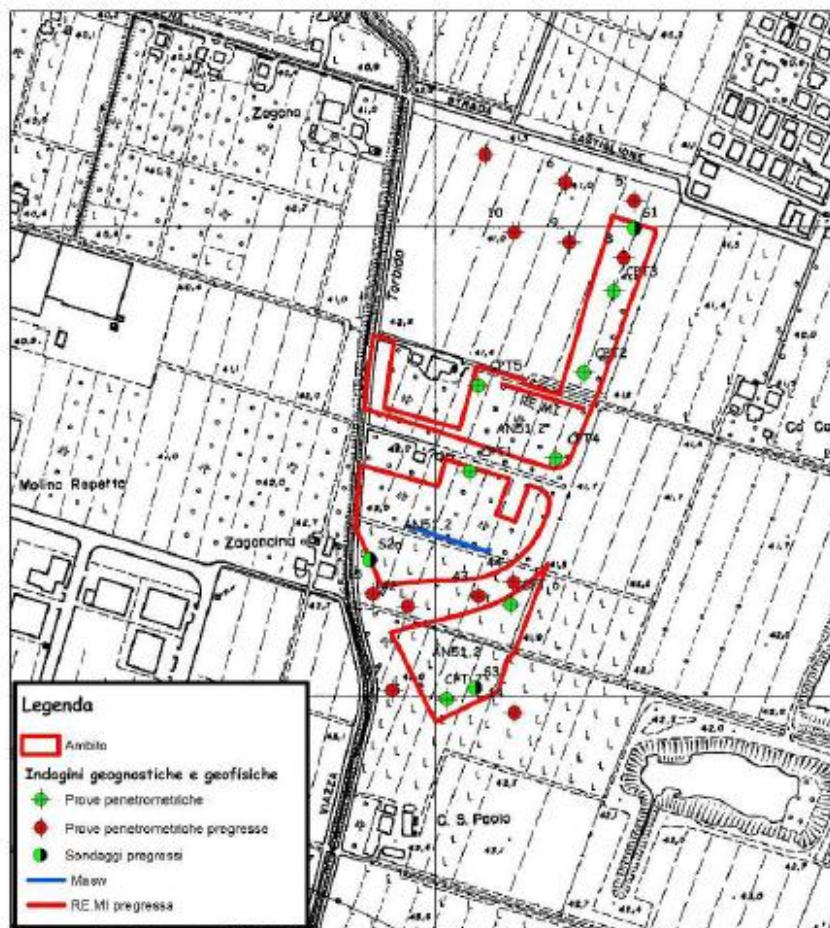


Figura 4 – Ubicazione indagini geognostiche e geofisiche sub-ambiti AN 51.2 e AN 51.8.

4.5.1. Stato di fatto

Indagini geognostiche

Per la caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dell'area in oggetto sono state utilizzate le seguenti indagini geognostiche:

- n. 7 prove penetrometriche statiche spinte sino a rifiuto all'infissione dello strumento;
- n. 1 indagine sismica a rifrazione con metodologia MASW per la determinazione del valore della Vs30, velocità delle onde di taglio S nei primi 30 m di profondità, al fine di valutare la categoria di suolo di fondazione e di effettuare lo studio di risposta sismica locale.

Oltre alle indagini eseguite per il presente studio, ci si è potuti avvalere, sia dei dati rilevati durante le campagne geognostiche precedenti effettuate per la relazione Geologica a firma dei Dott. Geol. Marchesini e Dott. Geol. Masotti per il P.P.I.P. "COMPARTO PISCINA" - I fase, sia dei dati ottenuti durante la campagna

geognostica eseguita dallo scrivente per la redazione della " Relazione Geologica, Geotecnica e sismica a supporto della Proposta di Variante di Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica denominato "Comparto Piscina", posto in Via Castiglione e Piano Urbanistico Attuativo del sub-ambito 51.8, nel territorio comunale di Castelfranco Emilia (MO)".

I risultati di tali prove sono stati utilizzati sia per la definizione delle caratteristiche geotecniche e litostratigrafiche del terreno di fondazione, sia per la caratterizzazione sismica del terreno.

Stratigrafia e parametri geotecnici

Le prove penetrometriche hanno evidenziato come i due sub-ambiti investigati siano caratterizzati da un sottosuolo omogeneo e continuo, costituito da una monotona sequenza di 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 terreni coesivi 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.

Idrogeologia

Nel corso delle prove penetrometriche effettuate nel 2011, la profondità della falda è risultata compresa tra 1,1 e 1,30 m da p.c. Dalle misurazioni piezometriche e di soggiacenza effettuate nella primavera 2002 si può stimare la presenza della falda acquifera, presente nel primo livello ghiaioso, ad una profondità compresa tra 7 e 8 metri dal piano campagna. Superficialmente, in corrispondenza dei livelli granulometricamente più grossolani, sabbiosi e limo-sabbiosi, si può instaurare una falda, il cui livello statico si attesta a modeste profondità dal piano campagna.

Classificazione sismica del suolo La caratterizzazione sismica del terreno di fondazione è stata definita attraverso una indagine sismica con metodologia MASW che ha fornito il seguente valore di V_{s30} :

$$V_{s30} = 237 \text{ m/s}$$

Inoltre, si è fatto riferimento ad indagini geofisiche eseguite in precedenza sull'area ed in particolare ad un'indagine sismica RE.Mi e ad un'indagine HVSR. In particolare l'indagine RE.MI ha fornito un valore $V_{s30} = 290 \text{ m/s}$.

Le indagini sismiche MASW e RE.MI eseguite sono tra loro correlabili ed entrambe confermano velocità V_{s30} comprese tra 237 m/sec e 290 m/sec per le quali corrisponde una categoria sismica "C": Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensate, o terreni a grana fine mediamente consistenti, con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di V_{s30} compresi tra 180 e 360 m/s (ovvero $15 < N_{SPT} < 50$ nei terreni a grana grossa, $70 < cu < 250 \text{ kPa}$ nei terreni a grana fine).

Con riferimento alla DAL 112/2007, Atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito agli studi di microzonazione sismica, approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna il 02/05/2007, la zona di Castelfranco Emilia in cui si colloca l'area in esame risulta compresa nell'ambito denominato Pianura 2.

Facendo riferimento alle tabelle dell'Allegato A2.1 ed utilizzando il valore delle V_{s30} calcolato dall'indagine sismica eseguita, si è proceduto alla determinazione dei fattori di amplificazione F.A.:

F.A. PGA = 1,5

F.A. IS $0,1 < T_0 < 0,5 = 1,8$

F.A. IS $0,5 < T_0 < 1 = 2,3$

Considerato che il comune di Castelfranco Emilia, e in particolare i sub-ambiti in esame, appartengono alla pianura modenese, essendo aree pianeggianti l'inclinazione media dei terreni risulta $< 15^\circ$ per cui non si hanno effetti di amplificazione topografica.

Approfondimenti di III livello

Come prescritto nel QC del PSC di Castelfranco E., sono stati eseguiti approfondimenti di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare è stato valutato il coefficiente di amplificazione litologico per l'ambito 51.2 ed è stata eseguita una stima dei cedimenti permanenti post sismici e del potenziale alla liquefazione per entrambi gli ambiti.

Valutazione coefficienti di amplificazione litologico sub-ambito 51.2

Tali valori sono stati valutati in conformità alla DAL. 112 oggetto n. 2131 del 02/05/2007 e l'elaborazione è stata eseguita impiegando il software EERA che ha fornito i seguenti risultati in termini di F.A. PGA e F.A. IS.

F.A. PGA=1,3

F.A. IS $0,1 < T_0 < 0,5 = 3$

F.A. IS $0,5 < T_0 < 1 = 1,6$

Stima dei cedimenti post-sismici sub-ambiti 51.2 e 51.8

Nella relazione geologica e sismica è stata eseguito il calcolo per la stima dei cedimenti post sismici dei terreni coesivi in base al punto E) dell'allegato A3 della D.A.L. 112/2007 dal quale sono risultati valori tra 0,15 e 1,27 cm e quindi accettabili.

Suscettibilità alla liquefazione sub-ambiti 51.2 e 51.8

Per ciascuna delle prove penetrometriche eseguite è stata effettuata la verifica a liquefazione dei terreni granulari utilizzando il metodo semplificato di Robertson e Wride. Dalle verifiche eseguite per ciascuna prova sono risultati valori di F_s sempre > 1 per cui si può affermare che per l'area in esame il rischio di liquefazione in caso di sisma sia molto basso.

4.5.2. Valutazione degli effetti del POC sulla componente ed azioni mitigative

Le 7 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. 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. 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. In fase attuativa occorrerà provvedere 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.

Per quanto riguarda la pericolosità sismica, non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; l'amplificazione lito-stratigrafica 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.

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.

Nel corso delle prove penetrometriche effettuate nel 2011, la profondità della falda è risultata compresa tra 1,1 e 1,30 m da p.c. Dalle misurazioni piezometriche e di soggiacenza effettuate nella primavera 2002 si può stimare la presenza della falda acquifera, presente nel primo livello ghiaioso, ad una profondità compresa tra 7 e 8 metri dal piano campagna. Superficialmente, in corrispondenza dei livelli granulometricamente più grossolani, sabbiosi e limo-sabbiosi, si può instaurare una falda, il cui livello statico si attesta a modeste profondità dal piano campagna.

Sulla base delle indagini svolte si ritiene che i sub-ambiti AN51.2 e AN51.8 siano idonei ad un loro inserimento nelle previsioni di POC.

4.6. Giudizio conclusivo di compatibilità dell'intervento

Nel rispetto delle criticità individuate e delle misure mitigative proposte, di seguito sintetizzate, l'inserimento nel POC B dei sub-ambiti in oggetto è giudicato complessivamente compatibile con lo stato di fatto delle matrici ambientali considerate.

Clima acustico e qualità dell'aria: 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.

C.E.M.: Le trasformazioni in programma non potranno determinare campi magnetici e/o elettromagnetici con effetti all'esterno dell'ambito; il PUA dovrà confermare la compatibilità della stazione radio base esistente.

Accessibilità e mobilità: Verifica della possibilità di innesto alternativo sulla tangenziale per il nuovo collegamento Emilia-Vignolese. Va in ogni caso

sviluppato uno specifico studio di impatto del centro commerciale per le necessarie verifiche tecniche di funzionalità del nodo.

Geologia, geotecnica, idrogeologia e sismica: 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. 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. In fase attuativa occorrerà provvedere 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.

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

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

comma 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...

comma 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.

In via transitoria, fino ad avvenuto aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio, con la presente Variante si intende introdurre una norma transitoria all'articolo 102 delle norme di PSC, al fine di recepire tempestivamente tali innovazioni.

A tal riguardo, si ritiene che l'introduzione di limitazioni agli interventi di ristrutturazione edilizia non determini effetti significativi sull'ambiente e sul territorio; inoltre si ha l'opportunità di tutelare maggiormente il patrimonio insediativo storico ed il territorio rurale da potenziali sensibili alterazioni.

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

Il P.S.C. vigente individua nelle tavole 3 “Sistema insediativo storico” gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale - ES.b e le relative aree di pertinenza, come definiti dall'art. 100 delle Norme, per i quali le Norme di RUE disciplinano le modalità di intervento.

Dalla data di approvazione del PSC ad oggi sono pervenute al Comune di Castelfranco Emilia otto istanze di revisione della classificazione di edifici tutelati, così sintetizzabili:

- a) riclassificazione degli immobili, apponendo con la variante al PSC vincolo di tutela quale “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;
- d) riclassificazione degli immobili, attribuendo con la variante al PSC vincolo di tutela quale “Edificio di pregio storico-architettonico” - ES.a - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC;
- b, e) ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato, tutelato quale “Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, da ‘Ristrutturazione edilizia condizionata’ - RE/C - a ‘Ripristino Tipologico’ - RT;
- c, f, k) riclassificazione degli immobili, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC quali “Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC;
- g) ridefinizione della categoria d'intervento a cui gli immobili, denominati Case dei Lavoratori, non ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 100 delle norme di PSC ‘Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale - ES’, sono assoggettati da RRC ‘Restauro e risanamento conservativo’ a RE ‘Ristrutturazione edilizia’;
- h) riclassificazione dell'immobile, eliminando il vincolo di tutela attribuito dal PSC quale “Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell'art. 100 delle norme di PSC, oppure, in alternativa ridefinizione della categoria d'intervento per il fabbricato da ‘Restauro e risanamento conservativo’ - RRC - a ‘Ripristino Tipologico’ - RT;
- i) riclassificazione degli immobili, attribuendo con la variante al PSC vincolo di tutela

quale “Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale” - ES.b - ai sensi dell’art. 100 delle norme di PSC;

- j) ridefinizione della categoria d’intervento a cui gli immobili, ricadenti nell’ambito di applicazione dell’art. 100 delle norme di PSC ‘Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale - ES.b’, sono assoggettati da ‘Restauro e risanamento conservativo’ - RRC a ‘Ristrutturazione edilizia’ - RE;

Ai sensi dell’art. 5 della L.R. n° 20/2000, come sostituito dall’art. 13 della L.R. n° 6/2009, comma 5, *“sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:*

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

Ricadono in questa casistica la ridefinizione della categoria d’intervento per i fabbricati denominati Case dei Lavoratori, oggetto dell’istanza di cui alla lettera g), e per i fabbricati oggetto delle istanze di cui alle lettere b), e) e j).

Dal momento che per l’istanza di cui alla lettera h) si propone un accoglimento parziale, limitato alla sola ridefinizione della categoria d’intervento, anch’essa può essere ricondotta a questa fattispecie.

Per quanto attiene alle istanze di cui alle lettere:

- a) inclusione di un nucleo rurale integro all’interno del sistema delle tutele del PSC;
d) inclusione di edifici di pregio storico-culturale e testimoniale all’interno del sistema delle tutele del PSC;

esse costituiscono senz’altro un’importante opportunità per rendere maggiormente completa l’individuazione del sistema insediativo storico, contribuendo in tal modo ad una maggior valorizzazione dei fabbricati.

Per quanto attiene alle istanze di cui alle lettere c), f) e k) si ritiene che, trattandosi di edifici che non presentano caratteri di particolare pregio storico-testimoniale, in quanto fabbricati ex-rurali, e non essendo presenti all’epoca di redazione del Catasto Gregoriano, l’eliminazione del vincolo di tutela quale “Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale” non produca effetti significativi sul patrimonio storico tutelato, riducendo peraltro le possibilità di recupero edilizio degli stessi e l’insediamento di usi urbani, potenzialmente in grado di aggravare il carico urbanistico indotto.

Si precisa infine che l’istanza di cui alla lettera i) non è stata accolta.

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

Con la presente variante si intendono introdurre forme di premialità, ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000, 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.

A tal riguardo si ricorda che la L.R. n°15/2013 'Semplificazione della disciplina edilizia' ha introdotto all'art. 32 casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.

In particolare la lett. g) prevede che il contributo di costruzione non sia dovuto «*per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali*».

Inoltre con Deliberazione della Giunta Regionale n° 75 del 27.1.2014 è stato emanato specifico "Atto di Coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per

l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)".

Dato atto che nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto tra il Comune di Castelfranco Emilia e la Provincia di Modena è stato fissato il limite massimo di abitanti raggiungibili con l'attuazione del PSC in 36.000 unità, il dimensionamento residuo del PSC ammonta a 630 abitanti.

Pertanto, l'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, 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.), da verificarsi tramite le misure di monitoraggio previste dal PSC.

Si ritiene, in conclusione, che la forma di premialità introdotta per 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 dia luogo ad incrementi di carico urbanistico che, alla luce delle recenti modifiche della disciplina edilizia regionale, possono considerarsi trascurabili e che non determini quindi effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

1.5 Recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria sud"

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

In particolare, al fine di realizzare la rotatoria stradale già prevista dal P.S.C. vigente (Tav. 2.1 – Sistema delle Dotazioni) in corrispondenza dell'intersezione tra la via Circondaria sud e la via Loda, è stato apposto vincolo espropriativo su di un'area che interessa parzialmente un'immobile di proprietà della ditta P.D.M. S.r.l., distinto catastalmente al Fg. 65 mappale 161. Tale immobile risulta classificato 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.

L'intersezione interessata dall'intervento di messa in sicurezza costituisce un importante nodo viario ai margini del Centro storico per la presenza del Centro commerciale di attrazione di livello inferiore denominato "Magnolie" nel quale è insediata una grande struttura alimentare.

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.

In base all'Accordo la proprietà dell'immobile (P.D.M. S.r.l.) ha accettato, quale indennità compensativa in luogo del prezzo del bene da cedere all'Amministrazione comunale, la

potenzialità edificatoria attribuibile all'area oggetto di cessione in base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.S.C.), ovvero:

- Superficie Complessiva (SC) = 90,80 mq;
- capacità edificatoria realizzabile nell'area residuale adiacente di proprietà della ditta medesima (distinta catastalmente al Fg 65 mappale 161 parte);
- riconoscimento di diverse modalità e condizioni attuative degli interventi edilizi ammessi;

oltre al ripristino della facciata dell'edificio esistente e del muretto di cinta a seguito della realizzazione del complesso dei futuri interventi sulla sede stradale e relative pertinenze.

Si precisa inoltre che il soggetto locatore (ENEL S.p.a.) dell'immobile di proprietà della ditta P.D.M. S.r.l. ha espresso il proprio assenso alle previsioni contenute nell'accordo.

Stante che la capacità edificatoria attribuita deriva dalla semplice delocalizzazione della potenzialità in essere nell'area oggetto di cessione, che viene trasferita nell'area che rimane in disponibilità dell'attuale proprietà, il bilancio del carico insediativo complessivo dell'ambito AC.c n° 12 è da considerarsi invariato e, conseguentemente, si ritiene che tale variazione non determini effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

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

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

Quale variazione di carattere sostanziale è stata accolta l'istanza 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.

Tale modifica consentirà, senza determinare ulteriore consumo di suolo ma operando all'interno del comparto esistente, una minor densità fondiaria nell'area oggi ineditata (fg. 121 mapp. 508).

Il bilancio del carico insediativo complessivo dell'ambito AS n° 1.2 rimane pertanto invariato e, conseguentemente, si ritiene che la diversa distribuzione della potenzialità edificatoria residua non determini effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

1.7 Adeguamento delle fasce di rispetto stradali

A fronte della profonda trasformazione urbanistica avvenuta nel corso degli ultimi 15 anni, il Comune di Castelfranco Emilia si è misurato con l'obiettivo di adeguare il sistema della mobilità al sistema urbanistico e territoriale, per ritrovare i necessari nuovi equilibri di funzionamento sostenibile, tramite la redazione di un Piano Generale del Traffico Urbano, adottato con Deliberazione di C.C. n° 165 del 18.12.2013.

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

In funzione della classificazione della rete viaria adottata si sono quindi determinate le fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada.

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

A tal riguardo, si ritiene che il mero recepimento delle fasce di rispetto stradali in conformità alla classificazione della rete viaria che sarà introdotta dal P.G.T.U. non determini effetti significativi sull'ambiente e sul territorio; inoltre si ha l'opportunità di uniformare lo strumento urbanistico comunale alla classificazione della rete viaria contenuta nel vigente P.T.C.P.

1.8 Rettifica di errori materiali

Nell'ambito della presente Variante si procede a correggere alcuni errori materiali, presenti sia in cartografia che nelle schede normative d'ambito.

A tal riguardo, si ritiene che la correzione di errori materiali non determini effetti significativi sull'ambiente e sul territorio.

Castelfranco Emilia, li 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)