

Prot. 36624/2014

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI
ED AI PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI
ALLA 1^ VARIANTE AL P.S.C.
DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

INDICE

PREMESSE	1
SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	3
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	6
SINTESI DEI PARERI PERVENUTI	13
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI	17
CONCLUSIONI	22

Premesse

La proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale riguarda l'approvazione della 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale, la cui adozione è avvenuta in data 8.4.2014 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 98.

I contenuti della 1^ Variante al P.S.C. si articolano 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.

La Variante al P.S.C. è stata depositata presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, dal 7.5.2014 a tutto il 5.7.2014 a libera visione di chiunque, come risulta dall'avviso del Responsabile del Settore prot. 13179 del 16.4.2014, pubblicato all'Albo Pretorio, sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e mediante manifesti affissi lungo le strade di maggior frequenza.

Si è proceduto ad inoltrare la richiesta di pareri agli enti competenti (ARPA, AUSL) nonché alla Provincia di Modena per gli adempimenti di propria competenza.

Entro i termini sono pervenute due osservazioni, rispettivamente da parte del sig. Bonara Giuseppe in data 1.7.2014 prot. 22467 e del sig. Iorio Sabato in data 3.7.2014 prot. 22468.

Fuori termine è pervenuta un'ulteriore osservazione da parte di Italia Nostra in data 7.7.2014 prot. 22973.

Sono stati acquisiti i necessari pareri degli Enti territoriali ed Uffici interessati al procedimento, ed in particolare:

- parere ARPA – prot. 26270 del 5.8.2014;
- parere AUSL – prot. 27972 del 21.8.2014;
- parere Provincia di Modena con deliberazione di Giunta Provinciale n. 282 del 16.9.2014.

La Variante al P.S.C. è stata sottoposta all'esame della competente Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 25.9.2014.

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Si riepilogano di seguito le osservazioni formulate da privati a in merito alla 1^ Variante al P.S.C. pervenute alla data del 30.10.2014, a cui si rimanda per una lettura integrale.

OSSERVAZIONI NEI TERMINI

OSSERVAZIONE N. 1 – prot. 22467 del 3.7.2014

Osservante: Bonara Giuseppe – C.F.: BNRGPP26S18C107D – in qualità di proprietario

Oggetto: attribuzione della categoria d'intervento 'Ristrutturazione Edilizia' all'immobile catastalmente identificato al Foglio 22 Mappale 231

Sintesi della richiesta: l'immobile catastalmente identificato al Foglio 22 Mappale 231, ubicato in Via Verganti n. 8 a Gaggio, nell'ambito della presente variante è stato inserito all'interno di un "Nucleo rurale integro" - IS.a - ai sensi dell'art. 91 delle norme di P.S.C., unitamente agli immobili di cui al Foglio 22 Mappali 229, 230, 232. La categoria d'intervento attribuita dal P.S.C. a detto fabbricato è 'Restauro e Risanamento Conservativo' (lett. d) Allegato 1 alla L.R. 15/2013) ; si chiede che sia modificata in 'Ristrutturazione Edilizia' (lett. f) Allegato 1 alla L.R. 15/2013) per incrementare le possibilità d'intervento.

OSSERVAZIONE N. 2 – prot. 22468 del 3.7.2014

Osservante: Iorio Sabato – C.F.: IOXSBT42M13L272E – in qualità di proprietario

Oggetto: classificazione degli immobili catastalmente identificati al Foglio 55 Mappali 126 e 127 in ambito agricolo.

Sintesi della richiesta: gli immobili catastalmente identificati al Foglio 55 Mappali 158p e 160p (ex 126 e 127), ubicati in prossimità di via per Riolo, risultano classificati dal P.S.C. quali 'Ambito urbano residenziale consolidato' AC.d n° 137; si chiede che vengano riclassificati in ambito agricolo non essendovi alcun interesse a sfruttare la potenzialità edificatoria attribuita.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE

OSSERVAZIONE N. 3 – prot. 22973 del 7.7.2014

Osservante: Italia Nostra Onlus – in qualità di associazione per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturale

- Oggetto:**
- a) recepimento delle previsioni di P.O.I.C.
 - b) revisione della classificazione di edifici appartenenti al sistema insediativo storico
 - c) incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale
 - d) recepimento dei contenuti pianificatori dell'Accordo "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud"
 - e) modifica della scheda normativa del sub-ambito AS n° 1.2

Sintesi della richiesta:

a) RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI P.O.I.C.

n° 12 – Area via Circondaria Sud – via Loda

Si ritiene inopportuno prevedere l'ampliamento del centro commerciale esistente "COOP Magnolie", sia in ragione delle difficili condizioni di accessibilità dell'area, sia per il potenziale effetto negativo sulle attività tradizionali del centro storico.

n° 13 – Area Tangenziale

Non si ritiene fondata la necessità di introdurre nuove previsioni di aree, soprattutto se di valenza sovracomunale, a fronte di una presenza di strutture commerciali già sufficientemente ampia; inoltre si auspica che l'area interessata da detta previsione sia riclassificata come area di mitigazione degli impatti della tangenziale.

n° 13 – Area via Archimede

Si propone di riclassificare l'area destinandola a funzioni artigianali, invece che commerciali, al fine di ridurre il carico urbanistico.

n°15 – Area via Emilia Ovest – via Sant'Anna

Si auspica che siano riconsiderati gli aspetti storico-ambientali che caratterizzano l'area, incentivandone il recupero con finalità ambientali e ripristinando i collegamenti tra la via Emilia e lo scolo Muzza, anche tramite il recupero dell'antico ponte in pietra presente nell'area.

b) REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Istanza prot. 28352 del 6.9.2010

Si propone di classificare l'edificio 1 come ES.a e l'edificio 2 come ES.b, attribuendo ad entrambi la categoria d'intervento 'Restauro Scientifico', in ragione delle loro caratteristiche di grande pregio.

Istanza prot. 18033 del 25.5.2011 integrata in data 16.7.2013 prot. 24809

Si propone di classificare gli edifici come ES.b, attribuendo la categoria d'intervento 'Ripristino Tipologico' per tutto il complesso, trattandosi con ogni probabilità di edifici coloniali del '900 parzialmente alterati.

Istanza prot. 4679 del 15.2.2012

Si propone di classificare l'intero complesso edilizio come ES.a, attribuendo ad entrambi la categoria d'intervento 'Ripristino Tipologico', in ragione delle loro caratteristiche di grande pregio.

Istanza prot. 21907 del 22.6.2012

Si propone di classificare l'intero complesso edilizio come ES.b, attribuendo ad entrambi la categoria d'intervento 'Ripristino Tipologico', trattandosi con ogni probabilità di un complesso rurale di matrice bolognese parzialmente alterato.

Istanza prot. 32490 del 24.9.2013

Si propone di mantenere la categoria d'intervento 'Restauro e Risanamento Conservativo' per l'intero comparto delle case operaie, trattandosi di elemento testimoniale della storia sociale della comunità castelfranchese, il cui progetto architettonico era stato firmato dall'ingegnere Augusto Barigazzi, grande esperto di edilizia sociale.

Istanza prot. 41598 del 4.12.2013

Si propone di mantenere la classificazione come ES.b, attribuendo la categoria d'intervento 'Restauro e Risanamento Conservativo', trattandosi di edifici rurali che ancora conservano i caratteri originali.

Istanza prot. 40967 del 5.12.2013

Si propone di mantenere la classificazione come ES.b, attribuendo la categoria d'intervento 'Restauro e Risanamento Conservativo', trattandosi di edifici rurali che ancora conservano i caratteri originali.

c) INCENTIVAZIONE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

Non si condivide la modifica del comma 2 dell'art. 84 delle norme di P.S.C. in quanto, da un lato la normativa vigente in materia di risparmio energetico già determina un elevato livello di efficienza energetica, dall'altro gli interventi di miglioramento sismico potrebbero alterare eccessivamente le caratteristiche originarie dei fabbricati.

d) RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PIANIFICATORI DELL'ACCORDO "Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud"

Avendo proposto la delocalizzazione del centro commerciale esistente "COOP Magnolie", si ritiene che la rotatoria di progetto diverrebbe sostanzialmente inutile; inoltre

i parametri urbanistici del sub-ambito AC.a n° 12.2 non sembrano compatibili con l'ubicazione del lotto.

e) MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA DEL SUB-AMBITO AS n° 1.2

Si chiede di verificare la potenzialità edificatoria residua del comparto Bini, ritenendo che la stessa sia esaurita.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1 – NON ACCOGLIBILE

Si ritiene di non accogliere la richiesta in quanto non coerente con l'istanza presentata dalla proprietà in data 6.9.2010 prot. 28352 che ha determinato, nell'ambito della presente variante al P.S.C., l'attribuzione del vincolo di tutela quale "Nucleo rurale integro" - IS.a - ai sensi dell'art. 91 delle norme di P.S.C.

Avendo infatti accertato che il Catasto Gregoriano testimonia la presenza dell'insediamento rurale già agli inizi dell'Ottocento, non si ritiene condivisibile la modifica della categoria d'intervento attribuita dal P.S.C. al fabbricato (Fg. 22 Mapp. 231) da 'Restauro e Risanamento Conservativo' (lett. d) Allegato 1 alla L.R. 15/2013) a 'Ristrutturazione Edilizia' (lett. f) Allegato 1 alla L.R. 15/2013).

OSSERVAZIONE N. 2 – NON PERTINENTE

Si ritiene la richiesta non pertinente in quanto – seppur con istanza prot. 36492 del 1.12.2012 è stata presentata richiesta di variante al P.S.C. per lo stralcio di parte delle aree di proprietà (Fg. 55 Mapp. 126 e 127) dall' "Ambito urbano residenziale consolidato" AC.d n° 137, con contestuale riclassificazione in ambito agricolo – detta istanza non è stata valutata nell'ambito della presente variante al P.S.C., non essendo stato trattato il tema della revisione della classificazione in ambiti del territorio comunale, né della relativa attribuzione di potenzialità edificatorie.

Pertanto, non essendo l' "Ambito urbano residenziale consolidato" AC.d n° 137 oggetto della 1^ variante al P.S.C., non si ritengono valutabili osservazioni in merito.

Si coglie l'occasione per precisare che le modifiche inerenti alla revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al territorio rurale hanno interessato esclusivamente il loro grado di tutela, in quanto appartenenti al Sistema Insediativo Storico, e non l'ambito di appartenenza degli stessi.

OSSERVAZIONE N. 3 – NON ACCOGLIBILE

Si ritiene di non accogliere le richieste formulate da Italia Nostra per le motivazioni di seguito illustrate.

a) RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI P.O.I.C.

Le previsioni urbanistiche del PSC vigente non sono messe in discussione con la presente variante che si occupa esclusivamente di recepire previsioni sovraordinate di Piano Operativo per gli Insediamenti commerciali provinciale (POIC).

In merito alle critiche relative alla condizione di accessibilità, si segnala che il PSC prima ed il POC attuativo poi, si sono occupati della risoluzione dei problemi legati alla viabilità, fornendo prescrizioni puntuali da rispettare in sede attuativa con i PUA.

Le scelte pianificatorie relative all'ambito in questione sono state tutte effettuate e sottoposte e verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale in sede di redazione ed approvazione del PSC vigente.

n° 13 – Area via Archimede

In merito alle dotazioni parcheggio, si rileva che l'attuale attività commerciale risulta adeguata agli standards minimi di legge; ovviamente un incremento di Superficie di Vendita sarà adeguatamente accompagnato da un aggiornamento delle dotazioni.

n°15 – Area via Emilia Ovest – via Sant'Anna

In merito alle rilevanze storiche segnalate, si precisa che il "cippo miliare" è puntualmente individuato dalla cartografia di PSC e tutelato in base alle norme di cui all'art. 96 dello stesso piano; in tal senso si garantisce la conservazione e la salvaguardia. Il riconoscimento di capacità insediativa di natura commerciale trova riscontro, fra l'altro, in relazione a edifici preesistenti che si attestano sul fronte via Emilia ovest e quindi lontani dall'elemento di rilevanza storica.

b) REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Istanza prot. 28352 del 6.9.2010

La proposta di modifica al vigente PSC non attiene alla analisi tipologica dei singoli edifici (trattasi di edifici storici già classificati ES.b), ma esclusivamente al riconoscimento della integrità dell'insediamento rurale ed alla conseguente attribuzione di "nucleo rurale integro" (IS.b) ai sensi dell'art. 91 delle norme di PSC. Il riconoscimento è stato possibile attraverso la comparazione dell'impianto della corte con il c.d. Catasto gregoriano.

Istanza prot. 18033 del 25.5.2011 integrata in data 16.7.2013 prot. 24809

Gli edifici hanno recentemente subito un importante intervento di ristrutturazione edilizia consentito dalle norme tecniche del pre-vigente PRG, che ha determinato la perdita integrale delle caratteristiche strutturali e formali originarie.

Istanza prot. 4679 del 15.2.2012

La richiesta di variante al PSC è stata parzialmente accolta in ragione delle preesistenze ancora rinvenibili in "situ", attribuendo correttamente una classificazione di edificio storico-testimoniale. Non è assolutamente pertinente l'ipotesi, contenuta nella osservazione, di attribuire a tutti i fabbricati – compresi quelli non più rinvenibili - una classificazione di Edificio sotico-monumentale (ES.a), in quanto caratterizzante edifici di notevolissimo pregio e valore culturale, quali ad esempio quelli individuati come beni culturali ed artistici dal C.d. Codice B.C. (D.Lgs. n° 42/2004), come peraltro riscontrabile nel vigente PSC.

Istanza prot. 21907 del 22.6.2012

Le indagini conoscitive hanno comportato una verifica puntuale in *situ* dell'edificio da parte di tecnici comunali competenti, i quali hanno riconosciuto l'effettiva assenza di elementi di pregio tipologico-testimoniale, associata alla presenza di recenti ed importanti alterazioni dell'impianto tipologico del nucleo rurale. L'assenza della preesistenza storica del fabbricato nel c.d. Catasto Gregoriano, ha confermato la irrilevanza tipologico-testimoniale del medesimo.

Istanza prot. 32490 del 24.9.2013

La verifica di interesse culturale degli edifici denominati "Case dei lavoratori" ha comportato, oltre ad una analisi condotta dagli uffici comunali competenti, un vaglio puntuale di indiscutibile fondatezza da parte della competente Soprintendenza. La scelte contenute nella prima variante al PSC colgono la richiesta formulata dal Settore LLPP comunale che tende ad ottimizzare le risorse destinate al recupero edilizio dei fabbricati. Partendo da queste considerazioni, l'ufficio istruttore comunale ha cercato, nell'ambito

della normativa in materia edilizia (T.U. per l'edilizia e L.R. n° 15/2013, art. 14, comma 4), di individuare una equilibrata soluzione, in grado di garantire da una parte il rispetto formale e tipologico degli edifici originari e dall'altro la sostenibilità del recupero sotto il profilo economico. La ristrutturazione edilizia con vincolo della sagoma originaria e sedime dell'edificio originario, consente di raggiungere tale finalità, come esplicitato nell'art. 100, comma 3 delle norme di PSC - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – ES, così come proposto dalle modifiche introdotte nella Variante in esame.

Istanza prot. 41598 del 4.12.2013

I fabbricati oggetto della proposta di riclassificazione sono stati sottoposti a verifica tecnica da parte di professionista abilitato appositamente incarico dalla proprietà e successivamente da parte di tecnici rilevatori regionali (Squadra AEDES).

Dal rapporto di sopralluogo effettuato in data 13/03/2014, prot. 11314 del 02/04/2014 – emerge il seguente quadro:

via Prato dei Monti n. 7 – Fg. 82 Mapp. 30

“trattasi di edificio rurale strumentale in muratura, costituito da due unità in adiacenza (uso abitativo e stalla/fienile) ... il quadro fessurativo, di entità medio grave e concentrato su strutture verticali, orizzontamenti e scale di accesso al primo piano, risulta essere in buona parte preesistente e solo in parte aggravato dagli eventi sismici; dato lo stato dei luoghi, riscontrata la preesistenza del danno ed il forte degrado, l'immobile non può considerarsi agibile”;

via Prato dei Monti n. 3 – Fg. 82 Mapp. 64

“trattasi di edificio rurale strumentale in muratura ad uso stalla/fienile ... si sono riscontrate fessurazioni e dislocazioni di entità medio-grave alle volte del piano terra e danni leggeri, diffusi alle murature di chiusura tra i pilastri; lo stato fessurativo riscontrato risulta assimilabile ad un 'quadro di danno di tipo B' da scheda AeDES; l'immobile è da ritenersi temporaneamente inagibile sino alla messa in sicurezza delle volte lesionate”;

via Prato dei Monti n. 3 – Fg. 82 Mapp. 65

“trattasi di edificio in muratura ad uso abitativo ... il quadro fessurativo riguarda principalmente le strutture verticali e risulta essere in buona parte preesistente e solo in parte aggravato dagli eventi sismici; dato lo stato dei luoghi ed il forte stato di abbandono, l'immobile è da considerarsi inagibile per degrado e non per danni strettamente correlabili agli eventi sismici”;

Dal quadro di analisi strutturale evidenziato e sulla scorta delle disposizioni contenute nella L.R. 16/2012 (art. 6, comma 3, 'Norme per la ricostruzione nei territori interessati

dal sisma del 20 e 29 maggio 2012), si ritiene di poter condividere la proposta di riclassificazione della categoria di intervento, passando da un intervento di restauro e risanamento a quello di ristrutturazione edilizia con vincolo di sagome e sedime degli edifici originari, secondo le limitazioni introdotte, con la presente variante, dal comma 3 dell'art. 100 della norme di PSC.

Istanza prot. 40967 del 5.12.2013

Il fabbricato in esame risulta essere stato edificato in epoca relativamente recente, come risulta testimoniato dalla cartografia del c.d. "Catasto Gregoriano", in cui risulta del tutto assente.

Lo stato di conservazione, anche in ragione della povertà di materiali utilizzati nella costruzione, è pessimo. A tal proposito si chiarisce che la fotografia allegata nel documento costituente "Relazione illustrativa" della Variante 1 al PSC non è esaustiva del reale stato di conservazione dell'edificio, che in realtà presenta ampie porzioni di tetto crollato.

Atteso che la natura dei materiali impiegati nella costruzione dell'edificio e la sua conformazione tipologica non rappresentano elementi sufficienti a giustificare il mantenimento della attuale classificazione di PSC, si rileva che giurisprudenza costante in materia di recupero di edifici con il metodo di restauro e risanamento conservativo, stabilisce la non applicabilità di questa tipologia di intervento nel caso in cui l'edificio interessato non presenta la completa leggibilità dell'involucro edilizio, come non rilevato nel caso

In tale situazione appare ragionevole e condivisibile, alla luce delle risultanze emerse in fase di analisi della proposta, accogliere l'istanza di variante.

c) INCENTIVAZIONE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

La osservazione formulata non tiene in debito conto delle più recenti disposizioni normative introdotte in materia di tutela ed uso del territorio dalla Regione Emilia Romagna, soffermandosi ad analizzare le sole prescrizioni in materia di risparmio energetico (DAL n° 156/2008 e ss. mm.).

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 infatti le misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente - art. 7 ter della L.R. n° 20/2000, aggiunto dall'art. 16 L.R. n. 6/2009, coerentemente con le misure di incentivazione emanate in un quadro di riforma nazionale.

Al comma 1 della su citata norma 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 parametrate 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).

Il raggiungimento della classe energetica A o superiore, piuttosto che un livello di sicurezza pari ad almeno il 60% di quello previsto per le nuove costruzioni, per gli edifici destinabili all'uso residenziale civile, attraverso interventi di recupero ammessi dal PSC, sono sicuramente un risultato che non costituisce un “minimo sforzo”, né tantomeno un “di più”. Una attenzione a temi quali quello della sicurezza sismica dei fabbricati piuttosto che del risparmio energetico, dovrebbe essere condivisa ed apprezzata al di là di qualsiasi ideologia o pre-concetto.

L'incentivazione poi di questi interventi, attraverso una misura premiale, è veramente limitata negli effetti potenziali, non prevedendo infatti assolutamente consumo del territorio e limitato effetto sul carico urbanistico indotto.

d) RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PIANIFICATORI DELL'ACCORDO “Rotatoria via Loda – via Circondaria Sud”

La scelta di prevedere una struttura commerciale di rango sovra-comunale è stata sancita e confermata in sede di recente Variante al Piano Operativo per gli Insediamenti commerciali (POIC) della Provincia di Modena.

Il PSC ha previsto all'intersezione delle vie Loda-Circondaria sud una rotatoria stradale., quale elemento con effetti di regolazione del traffico e fluidificazione dei flussi.

Dalle analisi specialistiche che accompagnano la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto “Magnolie” – identificato nell'ambito APC.a n° 30 – emerge una perfetta compatibilità delle nuove previsioni di traffico rispetto all'attuale assetto viabilistico e dell'accessibilità locale.

La scelta di attivare comunque un percorso giuridico-amministrativo che porterà alla realizzazione della rotatoria stradale, attraverso un preventivo accordo ex-art. 18 della L.R. n° 20/2000, da recepire nella strumentazione urbanistica, con i soggetti privati proprietari della ex-sede ENEL adiacente al Centro commerciale, risponde ad una logica di indirizzo anche politico, attraverso la quale si coglie l'opportunità di meglio integrare e mettere a sistema più razionalmente una previsione di interesse pubblico dettata dal PSC con la programmazione di investimento proposta da soggetti attuatori privati.

Le misure di compensazione previste a favore del soggetto privato proprietario dell'immobile ex-ENEL, a termini di accordo sottoscritto, non rappresentano un onere per l'Amministrazione comunale, non dovendo infatti compensare la cessione dell'area di sedime destinata alla rotatoria da acquisire con nuovi diritti edificatori, ma esclusivamente rideterminando nuove modalità di sfruttamento delle potenzialità edificatorie già riconosciute dalla pianificazione urbanistica vigente.

Le nuove modalità non costituiscono motivo di impatto sul tessuto urbanizzato locale, avendo rilevato una sostanziale compatibilità con le caratteristiche insediative già presenti. Le destinazioni d'uso, peraltro già ammesse, risultano ben integrarsi con la struttura commerciale esistente.

e) MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA DEL SUB-AMBITO AS n° 1.2

Le capacità edificatorie residue del comparto "Bini" risultano certificate dal vigente PSC attraverso la Scheda d'ambito AS 1.2, recepite poi dalla variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica vigente.

La proposta di variante al PSC non introduce alcuna potenzialità aggiuntiva. Al contrario, consentendo di localizzare la potenzialità residua all'interno di contenitori edilizi preesistenti nel comparto, si potrà ridurre sensibilmente l'impatto volumetrico che potrà determinare la prevista costruzione localizzata nel lotto libero, appositamente individuato all'intersezione della via Morandi e Ripa inferiore.

SINTESI DEI PARERI PERVENUTI

Si riepilogano di seguito i pareri espressi dagli Enti competenti a in merito alla 1^ Variante al P.S.C. pervenuti alla data del 30.10.2014, a cui si rimanda per una lettura integrale.

ARPA – Osservazioni ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e della L.R. 9/2008 (prot. 26270 del 5.8.2014)

Con riferimento alla 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale del Comune di Castelfranco Emilia (MO) si esprimono le valutazioni di competenza in merito alla Valsat redatta dall'Amministrazione Comunale.

A. *In relazione, al recepimento delle previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale n.13 (sub-ambito AN n° 51.8) e n.15 (sub-ambito APC.b n° 33.2), nel parere inviato a conclusione della conferenza di pianificazione, si richiedeva di integrare le misure di protezione e/o mitigazione già previste dalla Valsat del P.O.I.C. con quelle finalizzate a mitigare l'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali previste sui ricettori sensibili (residenze, scuole, etc.) esistenti ed in previsione. Non è stato recepito tale invito in sede di adozione, si ritiene che, al fine di considerare tutti gli effetti significativi delle varianti proposte, le schede vadano integrate con quanto richiesto.*

B. *Per quanto riguarda le varianti relative alla "Revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema insediativo Storico" e alla "Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale", si richiama quanto già evidenziato nel contributo istruttorio alla conferenza di pianificazione, in cui si evidenziava la necessità di una valutazione di carattere ambientale, da eseguirsi preliminarmente all'attuazione degli interventi, in caso si intenda modificare la destinazione d'uso (verso uso residenziale), la sagoma e l'altezza degli edifici. Tale valutazione ha lo scopo di verificare la sostenibilità di quanto proposto in relazione all'eventuale presenza di sorgenti di campi elettromagnetici, strade ad intenso traffico, etc. nonché all'adeguamento del sistema di trattamento dei reflui domestici.*

AUSL – Parere sanitario ai sensi dell'art. 19 della L.R. 19/1982 (prot. 27972 del 21.8.2014)

In merito alla 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale, esaminata la documentazione trasmessa in allegato alla domanda, visto il parere di ARPA – Prot. n. 9937 del 4/8/2014 – considerato che le modifiche previste non incidono in maniera significativa sotto il profilo igienico-sanitario, si esprime parere favorevole alla variante proposta con le seguenti osservazioni:

A. *in relazione alla previsione di un centro commerciale di rilevanza provinciale si concorda con ARPA in merito alla necessità di tutelare i recettori sensibili mediante idonee misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico connesso all'insediamento di tale attività;*

B. *per quanto riguarda il previsto recupero di edifici ad uso residenziale si dovrà tener conto della compatibilità rispetto ad eventuali impatti derivanti da campi elettromagnetici, da strade ad intenso traffico, da attività produttive, nonché dovrà essere verificata la presenza di acqua potabile e di un idoneo sistema di trattamento dei reflui domestici.*

PROVINCIA DI MODENA – Riserve ai sensi dell'art. 32 L.R. 20/2000 – Parere tecnico in merito alla riduzione del rischio sismico, art. 5 L.R. 19/2008 – Parere ambientale, art. 5 L.R. 20/2000 e art. 12 D.Lgs. 152/2006 (delibera di Giunta Provinciale n. 282 del 16.9.2014)

Con Deliberazione n. 282 del 16.9.2014 la Giunta Provinciale ha deliberato di sollevare Riserve, ai sensi dell'art. 32 comma 7 della L.R. n. 20/2000, alla 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale del Comune di Castelfranco Emilia e di recepire le raccomandazioni ed i pareri contenuti nell'istruttoria tecnica prot. 87200 del 5.9.2014, che costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo.

RISERVE ai sensi dell'art. 32, comma 7, L.R. 20/2000**1. Recepimento delle previsioni inerenti l'area per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale n° 13 'Tangenziale' contenuta nel P.O.I.C.**

Dovranno essere definiti nell'ambito della variante al P.S.C. i seguenti aspetti:

- strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa;*
- definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda.*

Si propone infine di valutare l'indirizzo previsto dall'art. 13 delle Norme di attuazione del P.O.I.C. in tema di perequazione territoriale.

2. Zone ed elementi di interesse storico–archeologico

Si chiede di integrare la scheda relativa al sub-ambito APC.b n° 33.2 indicando la presenza della fascia di rispetto della via Emilia, di ampiezza pari a m 50 calcolati a partire dall'attuale asse stradale, e la necessità di acquisire il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici per tutti gli interventi di modifica del sottosuolo.

3. Aspetti ambientali degli ambiti AN n° 51.2 e AN n° 51.8

Relativamente agli ambiti di intervento AN n° 51.2 e AN n° 51.8, si chiede che nelle relative schede d'ambito di P.S.C. sia esplicitato:

- che le destinazioni d'uso ammissibili nelle porzioni d'ambito interessate dalle zone di tutela ordinaria del Canale Torbido sono destinate a preservare e migliorare la primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche;*
- la presenza del corridoio ecologico locale in fregio al Canale Torbido, portando a sintesi quanto disposto dal P.T.C.P. e dal P.S.C. in relazione alla presenza di un elemento della rete ecologica, della fascia di tutela ordinaria e dell'ambito agricolo periurbano di valenza provinciale.*

Nella ValSAT e nelle schede d'ambito siano meglio circostanziate le modalità attraverso le quali si intende assicurare l'integrazione del territorio insediato e delle sue espansioni pianificate con le realtà ambientali limitrofe.

Siano controdedotti ed integrati gli elaborati di variante ottemperando alle direttive ed agli indirizzi previsti dall'art. 11 del P.T.C.P. in merito alla criticità idraulica.

4. Riclassificazione di alcuni edifici appartenenti al sistema insediativo storico

Si chiede che tra gli elementi riassuntivi delle istanze volte ad ottenere la revisione del vincolo stabilito dalla pianificazione siano riportati i riferimenti della perizia asseverata.

PARERE AMBIENTALE ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006

In relazione ai temi di natura ambientale gli elaborati di variante appaiono carenti per taluni aspetti evidenziati nella valutazioni espresse da ARPA ed AUSL, alle quali si chiede di controdedurre nelle forme opportune.

In particolare gli elaborati di variante devono essere integrati con riguardo ai seguenti temi:

A. Recepimento del P.O.I.C.

In relazione al recepimento delle previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale n° 13 (ambiti AN n° 51.2 e n° 51.8) e n° 15 (ambito APC.b n° 33.2) si chiede di integrare le schede d'ambito con la previsione di misure volte a mitigare l'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali previste sui recettori sensibili (residenze, scuole, etc.) esistenti ed in previsione;

B. Punti di variante relativi alla riclassificazione di alcuni edifici appartenenti al sistema insediativo storico

Si chiede che in relazione ad interventi di modifica della destinazione d'uso (verso usi residenziali), o nei casi di modifica alla sagoma o all'altezza degli edifici siano previste valutazioni in ordine alla sostenibilità di carattere ambientale nel caso si trovino in prossimità di sorgenti di campi elettromagnetici, strade ad intenso traffico nonché all'adeguamento del sistema di trattamento dei reflui domestici.

C. *Sia assicurato il recepimento di quanto richiesto al precedente rilievo n° 3 con riguardo agli aspetti ambientali degli ambiti AN n° 51.2 e AN n° 51.8 .*

D. *Con riguardo alle osservazioni pervenute, l'Amministrazione Comunale consideri che l'accoglimento totale o parziale di esse deve essere subordinato:*

- alla pertinenza delle medesime;*
- non deve risultare in contrasto con ambiti / norme di tutela del PTCP, né in contrasto o incoerenti rispetto al PSC e quanto espresso nel presente atto.*

In conclusione la Provincia di Modena esprime parere motivato favorevole sulla 1^ variante al Piano Strutturale Comunale del Comune di Castelfranco Emilia, relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e all'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, nel rispetto di quanto espresso alle precedenti lettere da A) a D).

Ulteriori e più dettagliate considerazioni sugli effetti ambientali e sulla determinazione delle relative opere compensative o di mitigazione dovranno essere svolte in sede di adozione / approvazione degli strumenti urbanistici afferenti ai successivi livelli di pianificazione comunale (P.O.C. e P.U.A.), fermo restando il rispetto del principio di "non duplicazione" di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE, agli artt. 11 e 13 del D.Lgs. 4/2008 ed all'art. 5 della L.R. 20/2000.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI DEGLI ENTI

ARPA – Osservazioni ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e della L.R. 9/2008

Si prende atto delle valutazioni di competenza espresse da ARPA – Distretto di Modena – in merito alla ValSAT, rispetto alle quali si formulano le seguenti proposte di controdeduzione.

A. In relazione alle previsioni inerenti le aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale si concorda con ARPA in merito alla necessità di tutelare i recettori sensibili mediante idonee misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico connesso all'insediamento di tale attività.

Pertanto le schede di PSC relative ai sub-ambiti AN n° 51.2 e n° 51.8 (previsione di P.O.I.C. n° 13) ed al sub-ambito APC.b n° 33.2 (previsione di P.O.I.C. n° 15) vengono integrate con la prescrizione che nell'ambito della ValSAT di P.O.C./P.U.A. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili.

B. Per quanto riguarda la "Revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al Sistema insediativo Storico", nonché le disposizioni normative inerenti all'"Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale", si condivide la necessità che, qualora si intenda modificare la destinazione d'uso (verso uso residenziale), la sagoma e l'altezza degli edifici, preliminarmente all'attuazione di tali intereventi sia effettuata una valutazione di carattere ambientale.

Come indicato da ARPA, tale valutazione dovrà avere lo scopo di verificare la sostenibilità degli interventi proposti in relazione all'eventuale presenza di sorgenti di campi elettromagnetici, strade ad intenso traffico, nonché all'adeguamento del sistema di trattamento dei reflui domestici.

Si propone pertanto di introdurre una specifica normativa in tal senso all'art. 84, comma 2, delle norme di P.S.C.

AUSL – Parere sanitario ai sensi dell'art. 19 della L.R. 19/1982

Per quanto attiene alle valutazioni di competenza espresse dall'Azienda USL, si rimanda alle proposte di controdeduzione sopra formulate relativamente alle osservazioni di ARPA.

PROVINCIA DI MODENA – Riserve ai sensi dell'art. 32 L.R. 20/2000 – Parere tecnico in merito alla riduzione del rischio sismico, art. 5 L.R. 19/2008 – Parere ambientale, art. 5 L.R. 20/2000 e art. 12 D.Lgs. 152/2006

Si prende atto delle riserve e delle valutazioni ambientali espresse dalla Provincia di Modena, rispetto alle quali si formulano le seguenti proposte di controdeduzione.

RISERVE

1. In merito al recepimento delle previsioni inerenti l'area per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale n° 13 'Tangenziale' e, nello specifico, alla definizione dei seguenti aspetti:

- strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa;
- definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda;

si dà atto che il P.S.C. vigente individua già tali elementi nella tav. 2.1 'Sistema delle dotazioni territoriali'.

Con riferimento all'art. 13 delle Norme di attuazione del P.O.I.C. in tema di perequazione territoriale, si segnala come il Comune di Castelfranco Emilia abbia previsto nell'ambito del Piano Operativo Comunale la corresponsione di un contributo di sostenibilità, disciplinato dall'art. 8, comma 4, delle norme di P.O.C. che di seguito si richiama.

P.O.C. – Art. 8, comma 4

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

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

- *misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi*

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

2. Si propone di accogliere la riserva, integrando la scheda relativa al sub-ambito APC.b n° 33.2 con l'indicazione della presenza della fascia di rispetto della via Emilia (ampiezza pari a m 50, calcolati a partire dall'attuale asse stradale) e con la nota in merito alla necessità di acquisire il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici per tutti gli interventi di modifica del sottosuolo.

3. Si propone di accogliere la riserva, esplicitando nelle schede d'ambito relative ai sub-ambiti AN n° 51.2 e AN n° 51.8 le prescrizioni seguenti in merito agli aspetti ambientali:

- le destinazioni d'uso ammissibili nelle porzioni d'ambito interessate dalle zone di tutela ordinaria del Canale Torbido sono destinate a preservare e migliorare la primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche;
- il corridoio ecologico locale in fregio al Canale Torbido è assoggettato a quanto disposto dal P.T.C.P. e dal P.S.C. in relazione agli elementi della rete ecologica, alla fascia di tutela ordinaria ed all'ambito agricolo periurbano di valenza provinciale.

Si evidenzia peraltro come tali disposizioni siano coerenti le prescrizioni attuative per l'intero ambito AN n° 51, che prevedono la realizzazione di una fascia di riqualificazione lungo il Canal Torbido, che si qualificherà come verde pubblico.

Relativamente all'opportunità - necessità di assicurare l'integrazione del territorio insediato e delle sue espansioni pianificate con le realtà ambientali limitrofe si deve in primo luogo considerare la collocazione dei sub-ambiti AN n° 51.2 e AN n° 51.8: essi infatti costituiscono

un'area interclusa fra le aree già edificate del capoluogo e la tangenziale, elemento infrastrutturale che segna anche in parte il confine con il Comune di S.Cesario S/P. Proprio in corrispondenza del sub-ambito AN n° 51.2 sono stati realizzati due sottopassi della tangenziale che rivestono un importante ruolo all'interno della rete ecologica locale: uno è di dimensioni tali da essere transitabile anche dall'uomo e consente pertanto agevolmente il passaggio di qualsiasi animale, mentre nell'altro, dove scorre il canal Torbido, possono passare animali di piccola taglia.

Eventuali interventi di valenza ecologica nel territorio rurale sito dal lato ovest della tangenziale non possono essere pianificati dal Comune di Castelfranco Emilia, in quanto esterni ai propri confini amministrativi.

Per quanto attiene al richiamo dell'art. 11 del P.T.C.P. in merito alla criticità idraulica, si segnala che nella Carta 2.3 di P.T.C.P., relativa alle aree caratterizzate da pericolosità e/o criticità idraulica, non risulta individuato alcun elemento in corrispondenza dei sub-ambiti AN n° 51.2 e AN n° 51.8.

Nelle premesse alla riserva provinciale si evince tuttavia che il tema della criticità idraulica si riferisce all'area per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale n° 15 (ambito APC.b n° 33.2) e non alla n° 13 (ambiti AN n° 51.2 e n° 51.8), ricadente in 'area depressa ad elevata criticità idraulica di tipo b' (A3).

Con riferimento all'art.11 delle norme di P.T.C.P. 'Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio' si rileva che:

- la pianificazione dell'emergenza finalizzata alla limitazione del rischio per la popolazione residente è stata effettuata nell'ambito del Piano di Protezione Civile;
- l'art. 14 delle norme di P.S.C. indica gli interventi tecnici da adottare sia per ridurre l'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, sia per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo legato al sistema della rete dei canali di bonifica.

Infine si condivide l'indirizzo dettato dal comma 6 delle norme di P.T.C.P., che prevede che gli strumenti urbanistici comunali si dotino di uno studio idrologico - idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazioni per tempi di ritorno prefissati e che permettano di verificare il grado di pericolosità e di criticità, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo. Pertanto si ritiene che il tema debba essere affrontato nell'ambito di una variante al P.S.C. di più ampia portata, per la redazione della quale si disponga di risorse adeguate ad affidare un incarico specialistico che consenta di approfondire adeguatamente il grado di pericolosità e di criticità idraulica di quelle parti del territorio comunale soggette ad inondazione e/o soggette a fenomeni di ristagno.

4. Si propone di accogliere la riserva, integrando la Relazione illustrativa con il riferimento dei tecnici che hanno redatto le perizie asseverate allegate alle istanze volte ad ottenere la revisione della classificazione di alcuni edifici appartenenti al sistema insediativo storico.

VALUTAZIONI AMBIENTALI

Per quanto attiene alle valutazioni ambientali espresse dalla Provincia di Modena distinte alle lettere **A)** e **B)** si rimanda alle proposte di controdeduzione formulate relativamente alle osservazioni di ARPA.

C. Si rimanda alla proposta di controdeduzione relativa alla riserva n° 3 formulata dalla Provincia di Modena.

D. Con riguardo alle osservazioni pervenute da parte di soggetti privati, si evidenzia come sia stato proposto all'Amministrazione Comunale di procedere al non accoglimento delle stesse.

Conclusioni

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, in merito alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti territoriali ed alle osservazioni presentate da privati, si ritiene che le stesse siano **parzialmente accoglibili**.

La documentazione allegata alla 1^ Variante al P.S.C. risulta essere adeguata, secondo le prescrizioni espresse dagli Enti competenti, e si presenta completa in relazione alle tipologie d'oggetti trattati.

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**

In conclusione:

- *visti* gli elaborati allegati alla proposta di Variante al Piano Strutturale Comunale, adeguati secondo le risultanze delle controdeduzione sopra illustrate;
- *visto* l'art. 32 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.;
- *visti* il P.S.C. ed il R.U.E. vigenti;
- *valutata* l'opportunità di dover procedere all'approvazione dello strumento urbanistico in esame;

si ritiene, per quanto di competenza, di poter formulare al Consiglio Comunale la proposta di:

- **accoglimento delle Riserve, prescrizioni ed indicazioni contenute nei pareri** espressi dagli Enti interessati nel procedimento, secondo quanto emerge nel quadro delle controdeduzioni addotte;
- **non accoglimento delle osservazioni** espresse dai soggetti privati, secondo quanto emerge nel quadro delle controdeduzioni addotte;
- **approvazione della 1^ Variante al P.S.C.** in esame, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n° 20/2000 e s. m. i.

Castelfranco Emilia, lì 4.11.2014

L'Istruttore Direttivo Tecnico

Ing. Stefania Comini

(ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE)

Il Responsabile del Settore

Geom. Masetti Gianluigi

(ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE)