



REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

---

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE

POOC

---

## **QUINTA VARIANTE**

---

Approvato con Del. C.C. n° 216 del 15.10.2010

Prima variante approvata con Del. C.C. n° 53 del 06.04.2011

Primo stralcio della Seconda variante approvato con Del. C.C. n° 35 del 14.03.2013

Secondo stralcio della Seconda variante approvato con Del. C.C. n° 59 del 28.03.2014

Terza variante approvata con Del. C.C. n° 123 del 30.10.2012

**Quinta variante adottata con Del. C.C. n° del 23.12.2014**

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

L' Assessore all'Urbanistica  
**Massimiliano Vigarani**

Il Vicesindaco  
**Maurizia Bonora**

Il Responsabile del Procedimento  
**geom. Gianluigi Masetti - Settore Pianificazione Economico Territoriale**

I Progettisti  
**ing. Stefania Comini - Settore Pianificazione Economico Territoriale**  
**geom. Gianluigi Masetti - Settore Pianificazione Economico Territoriale**  
**dott. arch. Claudia Stanzani - Settore Pianificazione Economico Territoriale**

---

# **A**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Dicembre 2014



## **INDICE**

---

<b>PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>1 FONTI NORMATIVE</b>	<b>1</b>
<b>2 INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL P.O.C.</b>	<b>4</b>
<b>3 CONTENUTI DELLA 5^ VARIANTE AL P.o.c.</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Individuazione di ambiti o edifici idonei all'insediamento di attività di culto</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Individuazione di aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio ed alla costituzione di servitù</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Eliminazione di vincolo preordinato all'esproprio esistente</b>	<b>9</b>
<b>4 ELABORATI DELLA 5^ VARIANTE AL P.O.C.</b>	<b>11</b>



## **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.:

- 1^ Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 6.4.2011;
- 2^ Variante, primo stralcio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14.3.2013, secondo stralcio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28.4.2014;
- 3^ Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30.10.2012.

Una quarta variante al P.O.C., relativa a nuove previsioni produttive, è in corso di formazione; in data 22.9.2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 200, è stato approvato l'*Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale "Cartiera" di Castelfranco Emilia*, ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, accordo preliminare all'adozione della quarta variante al P.O.C.. Detto accordo è stato quindi sottoscritto dal Comune di Castelfranco Emilia e dalla Provincia di Modena.

Come noto, ai sensi dall'art. 30 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., comma 1 bis, il P.O.C. è predisposto in conformità alle previsioni del P.S.C. e non può modificarne i contenuti; pertanto le previsioni contenute nella quinta Variante al P.O.C. sono state definite in conformità al P.S.C. vigente e non ne costituiscono variante.

## **1 FONTI NORMATIVE**

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

Nello specifico l'art. 30 definisce i contenuti e le competenze del Piano Operativo Comunale, mentre l'art. 34 ne regola le procedure di approvazione.

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

### ***L.R. n° 20/2000***

...Omissis...

*Art. 34 - Procedimento di approvazione del POC*

- 1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del POC e delle sue modifiche. La medesima disciplina si applica altresì al Piano comunale delle Attività Estrattive (PAE) e ai piani settoriali comunali con valenza territoriale per i quali la legge non detti una specifica disciplina in materia.*
- 2. Nella predisposizione del POC, il Comune attua le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le associazioni economiche e sociali previste dallo Statuto o da appositi regolamenti. Per la predisposizione dei POC relativi ad interventi di riqualificazione urbana, il Comune attua speciali modalità di consultazione dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito di riqualificazione ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione, quali l'istruttoria pubblica e il contraddittorio pubblico, nonché le forme di partecipazione degli operatori pubblici e privati, stabilite dall'articolo 30, comma 10.*
- 3. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente in ordine ai piani regolatori generali sono rilasciati dalle amministrazioni competenti in sede di formazione del POC, in coerenza con le valutazioni espresse ai sensi del comma 3 dell'art. 14.*
- 4. Il POC è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
- 5. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni.*
- 6. Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.*
- 7. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4, il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.*
- 8. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.*
- 9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8.*

In materia di espropri vige, a livello nazionale, il così detto "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", contenuto nel D.P.R. n° 327 del 08.06.2001.

La Regione Emilia Romagna ha successivamente emanato, per competenze attribuitegli, un provvedimento legislativo contenuto nella L.R. n° 37 del 19.12.2002.

L'ambito di applicazione della Legge Regionale è definito all'art. 2, comma 1 ed in esso rientrano anche le procedure espropriative realizzate anche da soggetti pubblici, al fine di acquisire beni immobili per l'esecuzione di opere o interventi pubblici.

La Legge regionale prevede in particolare, al Titolo III, le disposizioni in merito alla procedura di apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio, distinguendo le modalità a seconda dello strumento di pianificazione utilizzato.

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

**L.R. n° 37/2002**

*...Omissis...*

*Art. 8 - Atti di apposizione del vincolo espropriativo*

- 1. I vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano operativo comunale (POC), ovvero sua variante. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).*
- 2. I vincoli urbanistici preordinati all'esproprio possono essere altresì apposti attraverso l'approvazione di accordi di programma di cui all'articolo 40 della l.r. 20/2000, nonché attraverso conferenze di servizi, intese o altri atti, comunque denominati, che secondo la legislazione nazionale e regionale vigente comportano variante al POC.*
- 3. Gli atti deliberativi indicati ai commi 1 e 2, nonché i relativi avvisi pubblicati sul Bollettino ufficiale della Regione, devono esplicitamente indicare che l'efficacia degli stessi comporta apposizione del vincolo espropriativo.*
- 4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del d.p.r. 327/2001, per piano urbanistico generale si intende il POC di cui all'articolo 30 della l.r. 20/2000.*

*Art. 9 - Comunicazione di avviso della procedura di apposizione del vincolo*

- 1. Nei casi in cui il vincolo espropriativo sia apposto mediante variante specifica al POC, avente ad oggetto la localizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero mediante uno degli atti previsti all'articolo 8, comma 2, l'avvio del procedimento è comunicato ai proprietari delle aree in cui si intende realizzare l'opera.*
- 2. La comunicazione è effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante strumento telematico, qualora ciò sia stato richiesto dai medesimi soggetti ai sensi dell'articolo 3, comma 10, a seguito:*
  - a) dell'adozione della variante specifica al POC;*

- b) della conclusione della conferenza preliminare prevista dall'articolo 40, comma 2, della l.r. n. 20/2000;
- c) del deposito del progetto dell'opera oggetto della conferenza di servizi, intesa o altro atto comunque denominato in variante al POC.
3. Nella comunicazione devono essere indicati il luogo di deposito della variante specifica e dell'atto da cui derivi il vincolo espropriativo ed il nominativo del responsabile del procedimento. I proprietari delle aree possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.
4. Fuori dai casi previsti dal comma 1, qualora il vincolo espropriativo sia apposto attraverso il POC, la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione di cui all'articolo 10, comma 2, prende luogo della comunicazione individuale e la partecipazione dei proprietari degli immobili interessati dal vincolo espropriativo avviene nell'ambito delle forme previste dall'articolo 10, comma 3.

*Art. 10 - Vincolo apposto con POC, variante specifica, o con accordo di programma*

*A.1 Nel caso in cui il vincolo espropriativo venga apposto nell'ambito della predisposizione del POC o di variante specifica o tramite un accordo di programma di cui all'articolo 40 della l.r. 20/2000, il Comune o l'ente che promuove l'accordo di programma è tenuto a predisporre un allegato che indichi le aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.*

*A.2 Ai fini della presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati dal vincolo, l'avviso dell'avvenuta adozione del POC o di variante specifica nonché quello dell'avvenuta conclusione dell'accordo preliminare, pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione, deve riportare l'esplicita indicazione che il piano, la variante e l'accordo di programma sono preordinati all'apposizione del vincolo espropriativo e che gli stessi contengono un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.*

*Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione di cui al comma 2, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione del POC ovvero di variante specifica e in sede di conclusione dell'accordo di programma il Consiglio comunale o le altre amministrazioni competenti sono tenuti all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dai vincoli espropriativi.*

## **2 INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL P.O.C.**

La Giunta comunale di Castelfranco Emilia ha proceduto a definire gli “indirizzi per la pianificazione operativa - 5<sup>a</sup> Variante al P.O.C.” con Deliberazione n° 93 del 20. 5.2014.

La presente Variante al P.O.C. è stata elaborata coerentemente a tali disposizioni d'indirizzo.



### **3 CONTENUTI DELLA 5^ VARIANTE AL P.O.C.**

I contenuti della quinta Variante al P.O.C. si articolano in due temi principali:

1. individuazione di ambiti o edifici idonei all'insediamento di attività di culto (uso U.22);
2. individuazione di aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio ed alla costituzione di servitù per la localizzazione di opere e servizi pubblici e di interesse pubblico.

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

#### **3.1 Individuazione di ambiti o edifici idonei all'insediamento di attività di culto**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 139 del 9.6.2010 veniva approvato un indirizzo politico secondo il quale qualsiasi nuova richiesta di insediamento di attività di culto, ivi comprese moschee e centri culturali islamici complementari ad esse, dovrà essere attivata previo apposito ed obbligatorio inserimento nel Piano Operativo Comunale. La medesima Deliberazione dava mandato ai competenti uffici comunali affinché lo strumento urbanistico vigente (P.S.C. e R.U.E.), per quanto di propria competenza, venisse modificato secondo quanto richiesto, per poi essere sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale. La Deliberazione operava in coerenza con il vigente ordinamento costituzionale, in particolare l'art. 8 della Costituzione, che tutela l'aspetto istituzionale della libertà religiosa e sancisce il principio di eguale libertà di tutte le confessioni, così come confermato anche dal vigente ordinamento giuridico (si veda la sentenza 346/2002 della Corte Costituzionale, con la quale si sancisce la libertà delle confessioni di organizzarsi e di operare).

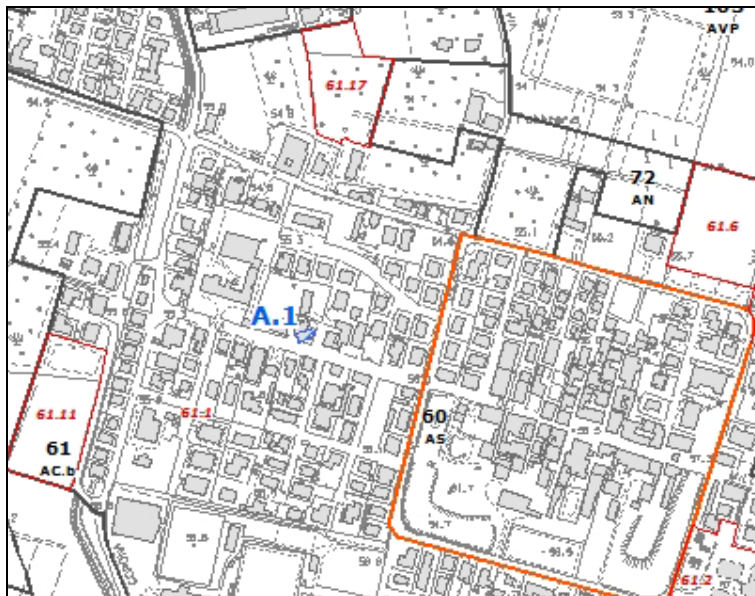
Pertanto, con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 119 del 15.06.2011 è stata approvata la prima modifica al R.U.E., la quale ha recepito gli indirizzi politici contenuti nella deliberazione di C.C. n. 139 sopra richiamata; in particolare all'art. 3.1.2, al punto 32 - Uso 22 - Attività collettive di interesse comunale – attività di culto, si dispone che *“tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione delle suddette strutture od alla trasformazione d'uso di immobili esistenti verso questo uso, possono essere attuati esclusivamente previo il loro inserimento nelle previsioni del Piano Operativo Comunale”*.

Successivamente sono pervenute all'attenzione del Settore Pianificazione Economico Territoriale alcune richieste di variante al P.O.C. relative alla possibilità di insediare attività di culto in ambiti del territorio comunale. Una prima richiesta è stata inserita nella variante 2 al P.O.C., altre richieste vengono trattate nella presente variante 5 al P.O.C.

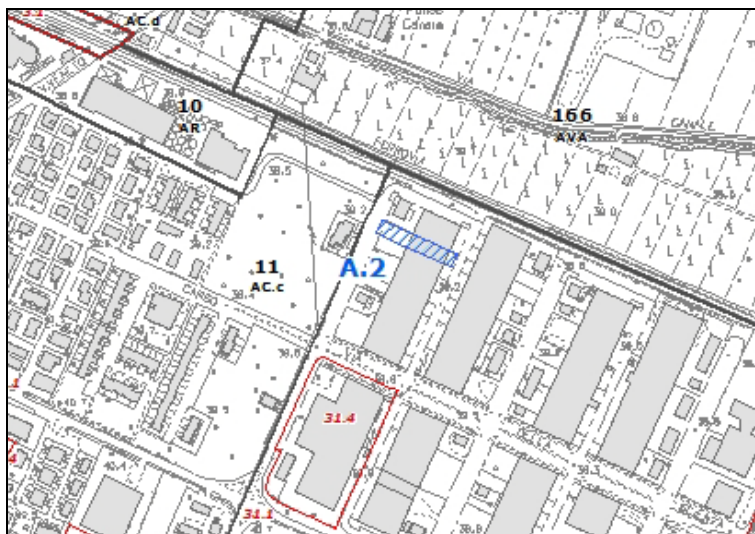
Le istanze sono state distinte in due tipi:

A. istanze che riguardano la possibilità di destinare all'uso U.22 edifici specifici in territorio urbanizzato:

A.1 istanza prot. 23912 del 02/08/2012, relativa ad un edificio identificato catastalmente al Foglio 107, Mappale 158, situato in ambito 61.1 AC.b Ambito Residenziale Consolidato di Piumazzo;

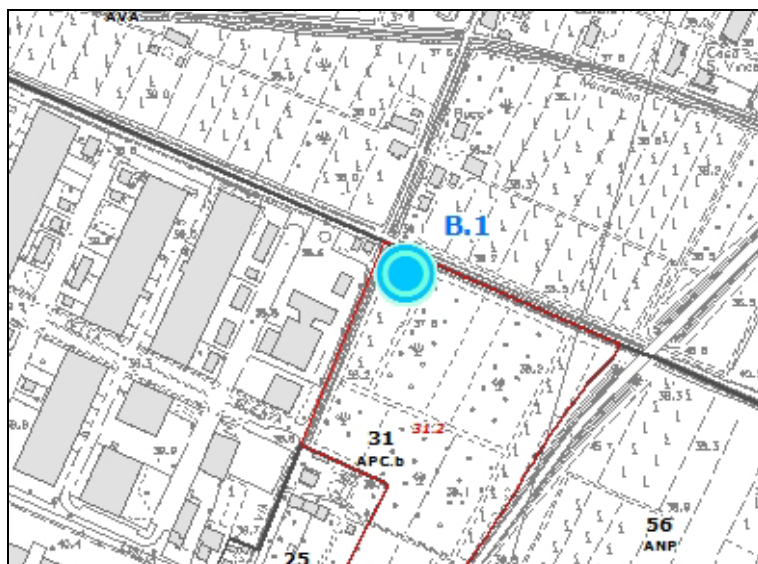


A.2 istanza prot. 34773 del 21/10/2014, relativa ad un edificio identificato catastalmente al Foglio 68, Mappale 559, situato in ambito 31.1 APC. b – Ambito Produttivo Consolidato “Venturina” del Capoluogo;



B. istanze che riguardano la compatibilità con l'uso U.22 della porzione di un ambito in territorio urbanizzabile:

B.1 istanza prot. 4796 del 10/02/2014 e integrazione prot. 8519 dell'11/03/2014, relativa alla possibilità di insediare l'uso U.22 all'interno del subambito 31.2 - Ambito Produttivo Consolidato "Venturina" del Capoluogo, in particolare sul terreno catastalmente distinto al Foglio 69, Mappale 31.



### 3.2 Individuazione di aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio ed alla costituzione di servitù

Il procedimento localizzativo delle opere pubbliche è definito dall'art. 36 bis della L.R. n° 20/2000 e s.m.i. che, al comma 1, stabilisce che:

*“La localizzazione delle opere pubbliche è operata dagli strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero da loro varianti, che ne prevedono la realizzazione. In particolare:*

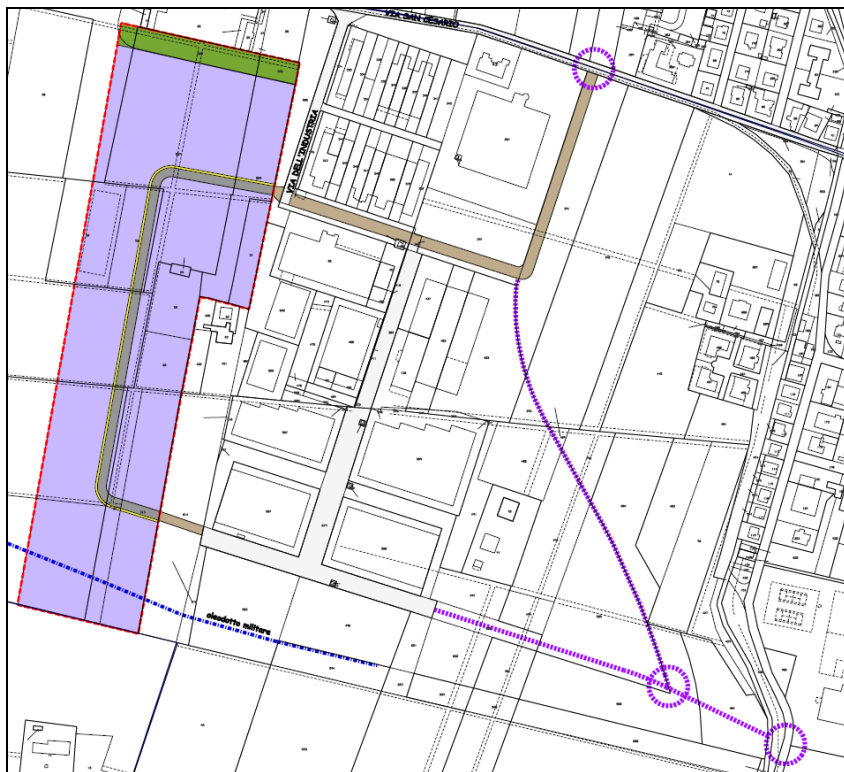
*b) il POC stabilisce la puntuale localizzazione dell'opera, con la conseguente apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti idonei ed ai corridoi individuati dal PSC.”*

L'attivazione delle procedure espropriative e l'apposizione delle servitù previste con la quinta Variante al P.O.C., sono finalizzate alla realizzazione di un'opera pubblica di rilevante interesse per la collettività e precisamente il tratto di viabilità di collegamento fra la zona produttiva ad ovest di Piumazzo e la via Muzza Corona, viabilità che costituirà un primo tratto della tangenziale ovest della frazione di Piumazzo, consentendo di liberare dal traffico di attraversamento il tratto di via Muzza Corona che va dalla rotonda all'intersezione di via Saffi - via San Cesario, e la nuova rotonda in progetto su via Muzza Corona, di prossima realizzazione.

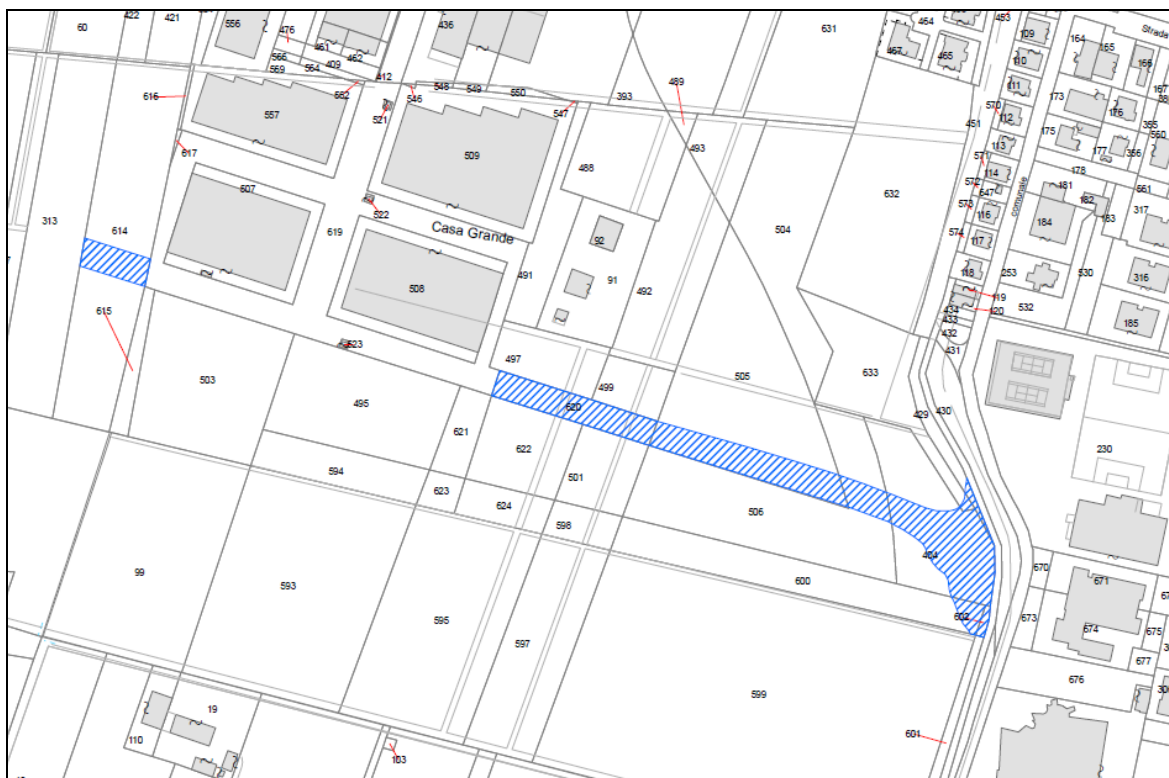


Questo tratto di viabilità di carattere strutturale è previsto dal P.S.C.; anche il P.G.T.U. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 212 del 23/10/2014 conferma ed integra il tracciato con il tratto più ad ovest, che si innesta nel nuovo ambito produttivo 70 ANP, in conformità con quanto previsto dalla variante 2 al P.O.C.

Si riporta uno stralcio della scheda dell'ambito 70 ANP allegata alla variante 2 al P.O.C, dove è indicata la viabilità in progetto nell'ambito.



I terreni da assoggettare a vincolo espropriativo sono identificati catastalmente al Foglio 107, mappali 404 parte, 429 parte, 505 parte, 506 parte, 600 parte, 602, 614 parte, 620 e 633 parte.

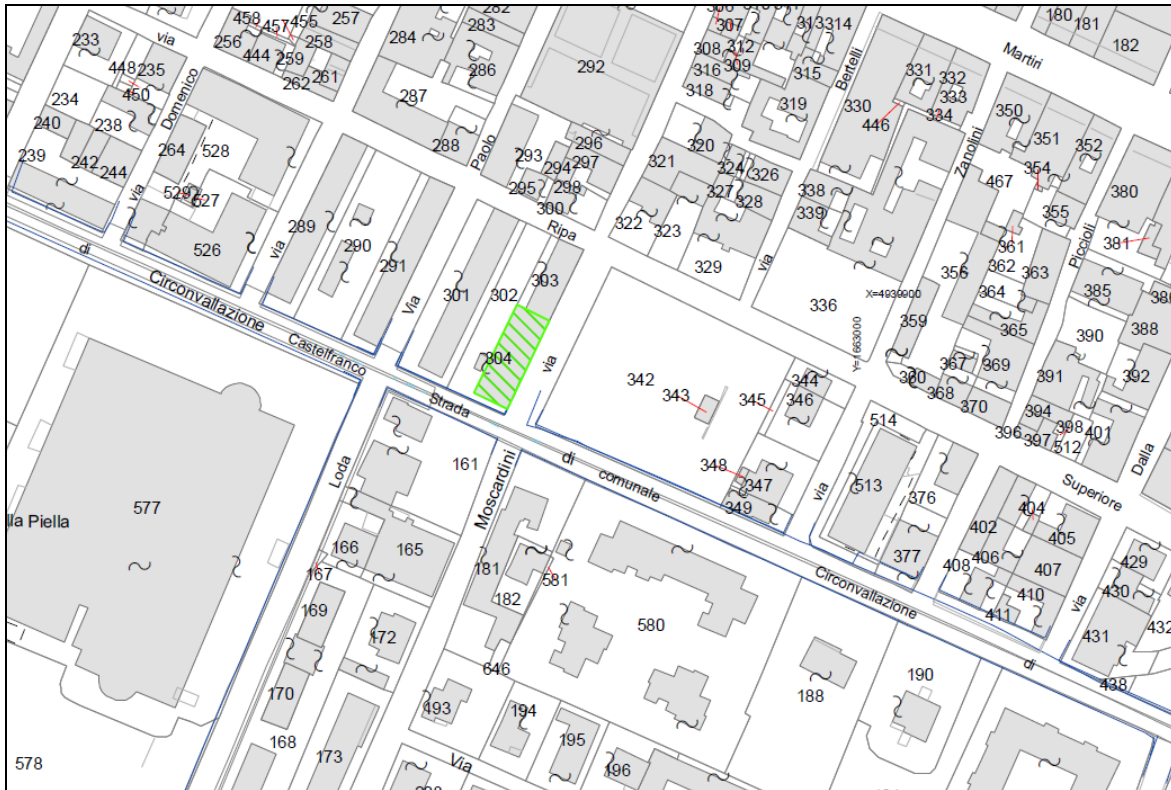


I terreni sono tutti nell'ambito 70 ANP, ambito di nuovo insediamento produttivo, nella porzione non ancora inserita nel POC.

### 3.3 Eliminazione di vincolo preordinato all'esproprio esistente

Con la variante III al POC, approvata in data 30/10/2012 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 , facendo seguito a richiesta presentata dal Settore LL.PP. – Patrimonio comunale in data 13.12.2011 prot. 41434, è stato apposto un vincolo preordinato all'esproprio su di una porzione di fabbricato facente parte delle 'Case dei lavoratori' site in via Zanasi, ad oggi di proprietà privata. La richiesta era motivata dalla finalità di poter operare un intervento edilizio che ripristinasse un'adeguata qualità abitativa a completamento di un più ampio programma di riqualificazione urbano del patrimonio edilizio residenziale pubblico, già in parte attuato con il P.R.U. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 46 del 24.03.2004 e successivamente modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 06.04.2009.

L'immobile risulta identificato al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fig. 121, Mapp. 304.



La porzione di fabbricato interessata da vincolo risulta, ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale – P.S.C. del Comune di Castelfranco Emilia, urbanisticamente così classificata:

- l'immobile è compreso nell'Ambito n°1 AS “Centro Storico del Capoluogo” – art. 88 delle norme di PSC e Capo 4.2 – art. 4.2.5 delle norme del RUE;

Ai sensi della tavola n° 5.1 “Disciplina degli interventi nei centri storici” l'immobile è assoggettato ad intervento di Restauro e risanamento conservativo (RRC) – art. 2.1.6, comma 4, delle norme del RUE.

Il Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ha presentato con prot. 41360 del 09/12/2014 una nuova istanza per l'annullamento del vincolo apposto. La richiesta di annullamento del vincolo è motivata da valutazioni fatte in collaborazione con ACER, ente gestore del patrimonio residenziale pubblico, in merito alla fattibilità del progetto di riqualificazione sul complesso degli immobili delle ‘Case dei lavoratori’, che prevede lavorazioni e interventi che non necessitano alcun coinvolgimento della parte di proprietà privata. In aggiunta a ciò sono state fatte valutazioni relative alla concreta possibilità di acquisire gli immobili nell'arco temporale ancora disponibile

#### **4 ELABORATI DELLA 5^ VARIANTE AL P.O.C.**

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

**A) Relazione Illustrativa**

**B) Tavola di inquadramento cartografico degli interventi**

L'elaborato rappresenta l'inquadramento cartografico, alla scala 1:2.000, degli elementi innovativi introdotti con la 5^ variante al P.O.C..

**C) Elenco delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio**

L'elaborato riporta l'elenco dei proprietari e dagli estremi catastali degli immobili da espropriare, corredato dagli stralci delle mappe catastali e dalle relative visure catastali.

**D) Tavola delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio**

L'elaborato individua cartograficamente, alla scala 1:2.000, i vincoli preordinati all'esproprio apposti con la 5^ variante al P.O.C., e la proposta di eliminazione di vincolo apposto con la precedente variante III.

**E) Rapporto preliminare ai fini del procedimento integrato di VALSAT - VAS**

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

**PROGETTO**

**Settore Pianificazione Economico Territoriale**

Il Responsabile del Settore

Geom. Gianluigi Masetti

gli Istruttori Direttivi Tecnici

arch. Claudia Stanzani

ing. Stefania Comini