



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

PSC

PIANO
OPERATIVO
COMUNALE

POC

VARIANTE EX ART. A-14bis L.R. 20/2000

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 adottata con Del. C. C. n° del / /2014

Il Sindaco
Stefano Reggianini

L'Assessore all'Urbanistica
Massimiliano Vigarani

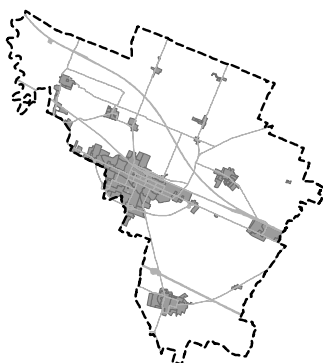
Il Responsabile del Procedimento
Geom. Gianluigi Masetti

Il Progettista
arch. Sala Ricardo Gabriel
Tecnico incaricato dalla Ditta MANITOU Costruzioni Industriali S.r.l.

P.S.C. approvato con Del. C.C. n° 76 del 08/04/2009

Prima variante al PSC approvata con Del. C.C. n° 228 del 13/11/2014

POC Approvato con Del. C.C. n° 216 del 15/10/2010



RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	1
REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER IL SUB-AMBITO AC.b n° 101.2	2
SCHEDA D'AMBITO DI P.S.C. – VIGENTE	3
SCHEDA D'AMBITO DI P.S.C. – VARIANTE	9
ESTRATTI CARTOGRAFICI DI P.S.C. – VERSIONE VIGENTE E DI VARIANTE	19
SCHEDA D'AMBITO DI P.O.C. – VIGENTE	25
SCHEDA D'AMBITO DI P.O.C. – VARIANTE	29
ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL P.O.C.	31

PREMESSA

Si richiama in premessa l'art. A-14-bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., recante <Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive>, articolo introdotto con le modifiche apportate dalla L.R. 6/2009 - art. 48:

«1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni.

3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto.»

REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE PER IL SUB-AMBITO AC.b n° 101.2

Il sub-ambito AC.b n° 101.2 è situato sul margine orientale del centro frazionale di Cavazzona, a nord della via Emilia, e si configura come lotto intercluso fra l'ambito produttivo "Cavazzona" e un'area edificata con funzioni residenziali agli inizi degli anni ottanta.

Le attuali previsioni urbanistiche di P.S.C. prevedono un intervento di completamento per usi residenziali che con la presente variante si intendono rivedere verso usi di tipo produttivo, data la stretta continuità funzionale con l'adiacente zona produttiva: si propone pertanto di accorpare il sub-ambito all'ambito APC.b n° 102 "Cavazzona – produttivo" ridenominandolo APC.b n° 102.3.

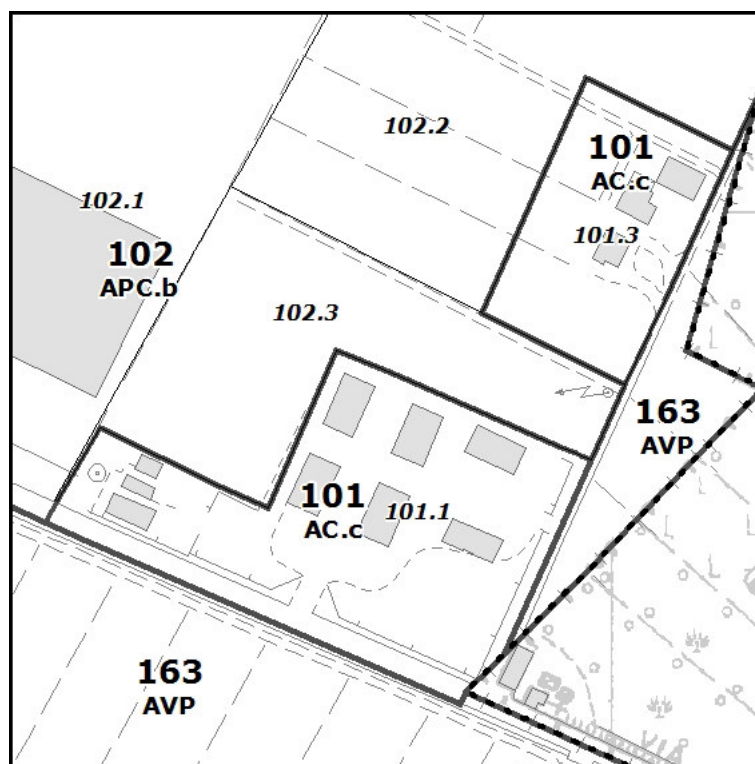
Il sub-ambito AC.b n° 101.2 risulta inoltre inserito nel P.O.C. fase A, approvato con Deliberazione n° 216 del 15.10.2010: si propone pertanto di stralciare la previsione dal P.O.C., ammettendo per tale sub-ambito l'attuazione diretta.

Di seguito si riportano:

- scheda d'ambito di P.S.C. – vigente;
- scheda d'ambito di P.S.C. – variante;
- estratti cartografici di P.S.C. – vigenti (Tavv. 1.5 - 2.5 - 3.5);
- estratti cartografici di P.S.C. – variante (Tavv. 1.5 - 2.5 - 3.5);
- scheda d'ambito di P.O.C. – vigente;
- scheda d'ambito di P.O.C. – variante.

SCHEDA D'AMBITO DI P.S.C. – VIGENTE

Ambito n. 101	Cavazzona – residenziale est	AC.c
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, completare i collegamenti con il centro frazionale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		



Localizzazione e caratteri insediativi

L'Ambito, realizzato nei primi anni '80, si affaccia sulla S.S. n.9, ad ovest vi è un Ambito Produttivo Consolidato.

L'ambito è totalmente privo di standards pubblici e dipende dalla frazione per tutti i servizi.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	SF (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
101.1	AC.c	17.420		183	105,1	RUE
101.2	AC.c	13.470	13.470	0	0,0	POC/ PUA
101.3	AC.c	7.620	7.620	2	2,6	POC/ PUA

Obiettivi dell'ambito

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.


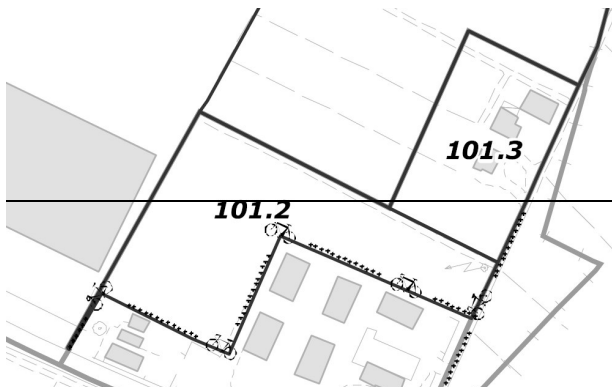




Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con il centro frazionale.

Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia e rispetto alla vicina area produttiva con barriere fisiche e naturali.

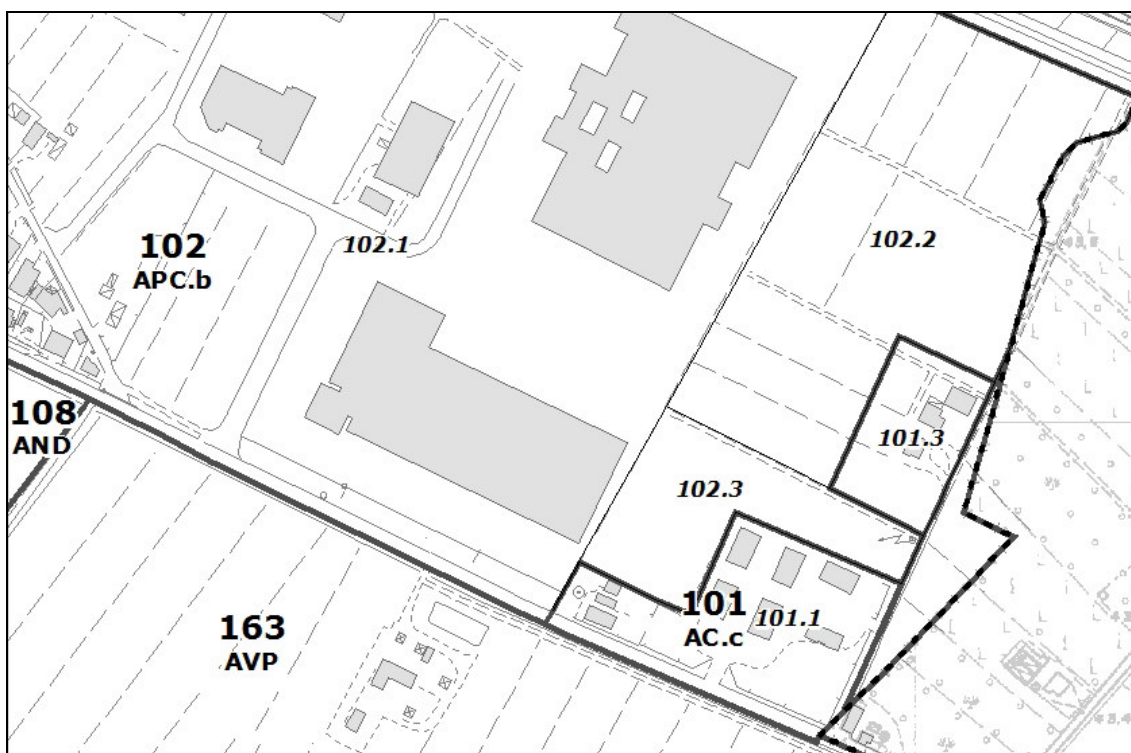
Ricavare nuove dotazioni di standard pubblico.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	101.2	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p>Obiettivi specifici del sub ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzare i percorsi pedonali per i collegamenti con il centro frazionale e gli standard pubblici adeguati per tutto l'ambito comprese le opere di mitigazione necessarie rispetto alla via Emilia e alle attività produttive dell'ambito adiacente. 		
<p>Approfondimenti in materia di sismica</p> <p>In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.</p>		

Indice di utilizzazione:	0,15 mq di SC / mq di ST
Destinazioni d'uso:	residenziale
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE
Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione	
 infrastrutture per il collettamento dei reflui	
 percorsi ciclopedonali	
 viabilità	
 parcheggi pubblici	
 aree di cessione	

Ambito n. 102	Cavazona – produttivo	APC.b
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto esistente senza aumentare il carico urbanistico per le aree residenziali, riqualificare e completare le aree industriali, consolidare la monofunzionalità delle aree produttive.</i>		



Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività produttive di recente insediamento. Su via Farini, al margine ovest, si affacciano due schiere di fabbricati industriali risalenti ai primi anni '70. Sul margine est un ambito residenziale, su via Punta sono presenti tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60 contigue ad attività produttive minori.

L'Ambito è quasi totalmente compreso tra la linea ferroviaria MI-BO a nord e la S.S. n.9 a sud; ad est si trova il Comune di Anzola dell'Emilia, ad ovest vi è un Ambito Residenziale Consolidato.

La qualità urbanistica dell'ambito produttivo di recente insediamento è buona, grazie agli standards introdotti con il recente Piano Particolareggiato.

Il tessuto urbano che si affaccia su via Punta presenta i problemi legati alla commistione di funzioni residenziali e produttive in esso presenti, in particolare sul piano della viabilità e del clima acustico.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
102.1	APC.b	269.583	52	RUE
102.2	APC.b	46.161	0	RUE/PUA

<i>DOTAZIONI PRESENTI NELL'AMBITO*</i>	mq.	mq./mq SU
VERDE PUBBLICO	12.936	
Altre attrezzature o spazi collettivi		
Parcheggi pubblici	14.328	0,16
Totale dotazioni	58.093	1,02

* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

Obiettivi dell'ambito

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa per le aree residenziali presenti nell'ambito.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali per collegare l'ambito residenziale ad est, il centro frazionale e l'ambito agricolo periurbano destinato ad attrezzature collettive a nord, oltre la ferrovia.

Migliorare la viabilità interna all'ambito adeguando il collegamento tra la viabilità del comparto produttivo con la rotonda di via Farini.

Mettere in sicurezza la via Emilia rispetto alle immissioni e agli svincoli esistenti.

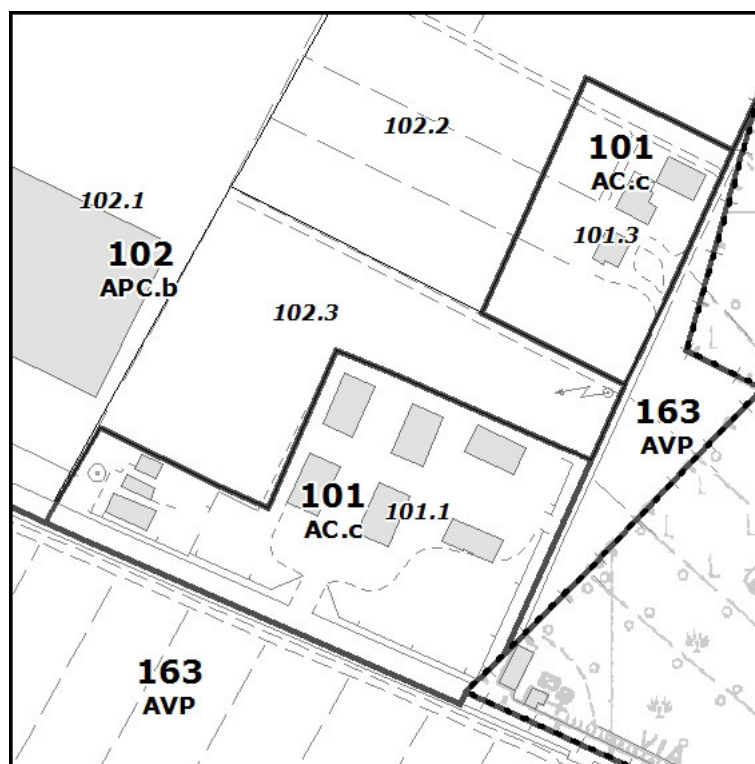
Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto alle infrastrutture della viabilità e alle attività produttive presenti.

Completare il quartiere produttivo.

Perseguire la monofunzionalità della parte prevalentemente produttiva dell'ambito.

SCHEDA D'AMBITO DI P.S.C. – VARIANTE

Ambito n. 101	Cavazzona – residenziale est	AC.c
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, completare i collegamenti con il centro frazionale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		



Localizzazione e caratteri insediativi

L'Ambito, realizzato nei primi anni '80, si affaccia sulla S.S. n.9, ad ovest vi è un Ambito Produttivo Consolidato.

L'ambito è totalmente privo di standards pubblici e dipende dalla frazione per tutti i servizi.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	SF (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
101.1	AC.c	17.420		183	105,1	RUE
101.2	AG.e	13.470	13.470	0	0,0	POG/ PUA
101.3	AC.c	7.620	7.620	2	2,6	POC/ PUA

Obiettivi dell'ambito

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con il centro frazionale.

Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia e rispetto alla vicina area produttiva con barriere fisiche e naturali.

Ricavare nuove dotazioni di standard pubblico.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni




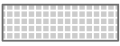
Sub ambito	101.2	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p>Obiettivi specifici del sub ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzare i percorsi pedonali per i collegamenti con il centro frazionale e gli standard pubblici adeguati per tutto l'ambito comprese le opere di mitigazione necessarie rispetto alla via Emilia e alle attività produttive dell'ambito adiacente. 		
<p>Approfondimenti in materia di sismica</p> <p>In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.</p>		

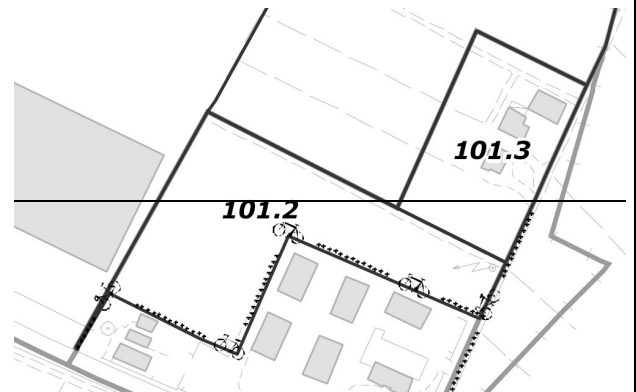
Indice di utilizzazione: **0,15 mq di SC / mq di ST**

Destinazioni d'uso: **residenziale**

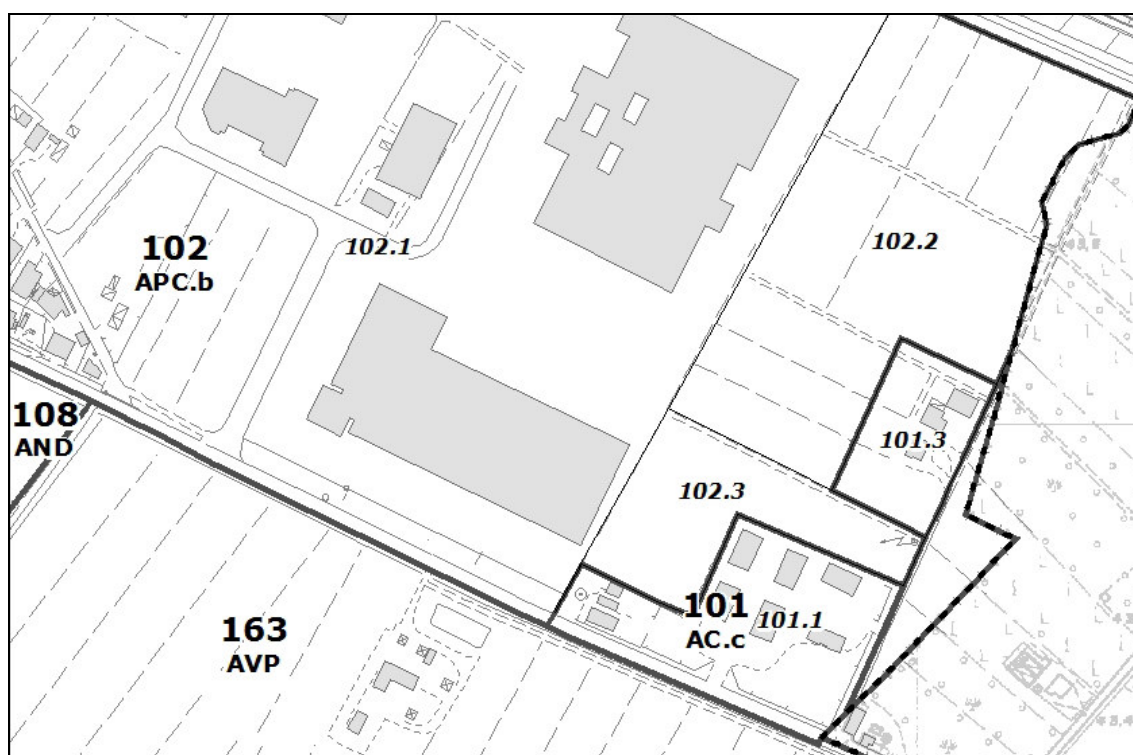
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi — quantità minime: **Art. 5.5.16 comma 5 del RUE**

Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione

- — — — — infrastrutture per il collettamento dei reflui
-  percorsi ciclopedonali
-  viabilità
-  P parcheggi pubblici
-  aree di cessione



Ambito n. 102	Cavazona – produttivo	APC.b
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto esistente senza aumentare il carico urbanistico per le aree residenziali, riqualificare e completare le aree industriali, consolidare la monofunzionalità delle aree produttive.</i>		



Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività produttive di recente insediamento. Su via Farini, al margine ovest, si affacciano due schiere di fabbricati industriali risalenti ai primi anni '70. Sul margine est un ambito residenziale, su via Punta sono presenti tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60 contigue ad attività produttive minori.

L'Ambito è quasi totalmente compreso tra la linea ferroviaria MI-BO a nord e la S.S. n.9 a sud; ad est si trova il Comune di Anzola dell'Emilia, ad ovest vi è un Ambito Residenziale Consolidato.

La qualità urbanistica dell'ambito produttivo di recente insediamento è buona, grazie agli standards introdotti con il recente Piano Particolareggiato.

Il tessuto urbano che si affaccia su via Punta presenta i problemi legati alla commistione di funzioni residenziali e produttive in esso presenti, in particolare sul piano della viabilità e del clima acustico.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
102.1	APC.b	269.583	52	RUE
102.2	APC.b	46.161	0	RUE/PUA
102.3	APC.b	13.470	0	RUE

<i>DOTAZIONI PRESENTI NELL'AMBITO*</i>	mq.	mq./mq SU
VERDE PUBBLICO	12.936	
Altre attrezzature o spazi collettivi		
Parcheggi pubblici	14.328	0,16
Totale dotazioni	58.093	1,02

* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

Obiettivi dell'ambito

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa per le aree residenziali presenti nell'ambito.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali per collegare l'ambito residenziale ad est, il centro frazionale e l'ambito agricolo periurbano destinato ad attrezzature collettive a nord, oltre la ferrovia.

Migliorare la viabilità interna all'ambito adeguando il collegamento tra la viabilità del comparto produttivo con la rotonda di via Farini.

Mettere in sicurezza la via Emilia rispetto alle immissioni e agli svincoli esistenti.

Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto alle infrastrutture della viabilità e alle attività produttive presenti.

Completare il quartiere produttivo.

Perseguire la monofunzionalità della parte prevalentemente produttiva dell'ambito.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	102.3	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Obiettivi specifici del sub ambito:		
<ul style="list-style-type: none">• potenziare l'insediamento produttivo esistente nell'ambito consolidato APC.b n° 102;• realizzare le opere di mitigazione rispetto all'ambito residenziale adiacente;• realizzare un percorso ciclabile di collegamento tra i sub-ambiti residenziali limitrofi e quello esistente in fregio alla via Emilia.		

Indice di utilizzazione:	0,65 mq di Snt / mq di SF
Destinazioni d'uso:	produttiva – direzionale
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 4.3.3 del RUE
PRESCRIZIONI E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O MITIGARE GLI IMPATTI NEGATIVI	
Sistema insediativo esistente:	E' prevista una fascia verde di mitigazione ambientale lungo il confine adiacente al comparto residenziale consolidato a est e a sud. In tale area saranno collocati non solo quota-parte gli alberi e gli arbusti previsti dagli indici A e AR ma anche le barriere acustiche necessarie per la mitigazione dell'impatto acustico.
Sistema insediativo storico:	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia: arretramento dei fronti dei nuovi edifici ad almeno 50 metri dalla mezzeria dell'asse stradale della via Emilia.
Flora e fauna:	Le piantumazioni dovranno rispettare gli standard A e AR definiti dalla normativa di RUE.

Suolo e sottosuolo:

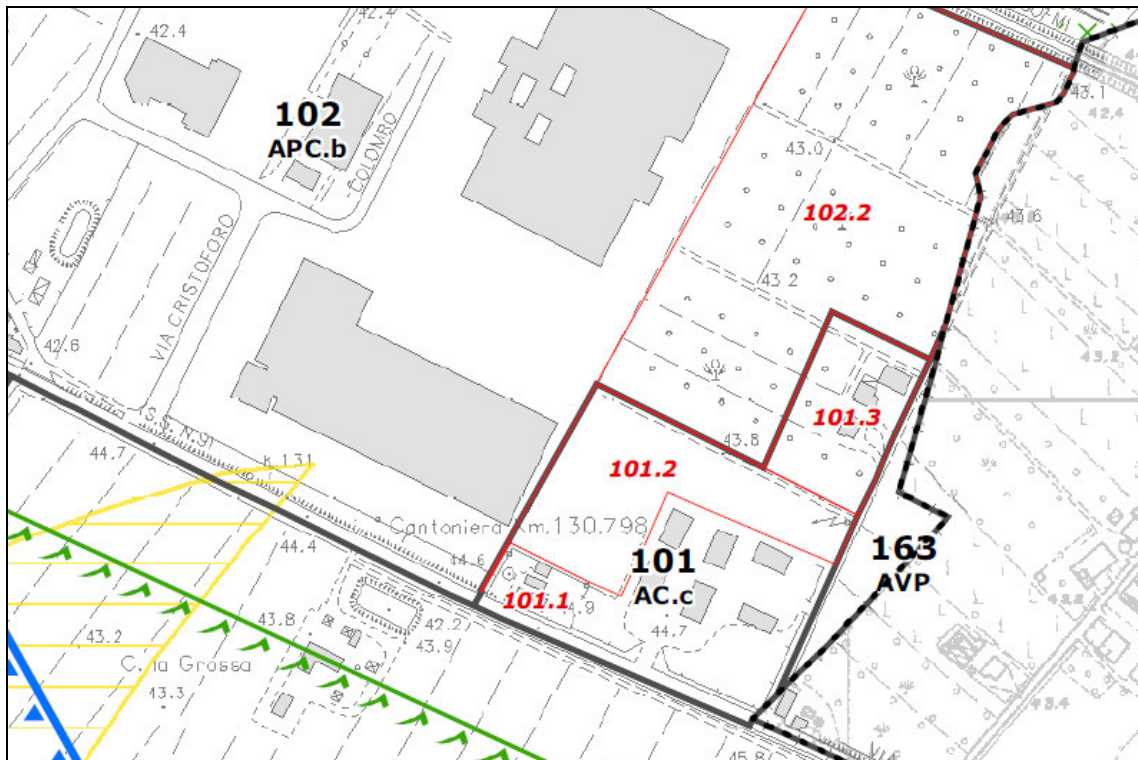
La maggior parte dell'area in esame è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti. Mentre una stretta fascia meridionale è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico. In sede di progetto esecutivo delle strutture occorrerà produrre uno studio geologico-geotecnico e sismico allo scopo di definire il quadro stratigrafico, litologico e geotecnico di dettaglio dell'area di intervento ai sensi della normativa vigente. Particolare attenzione dovrà essere prestata per l'individuazione di orizzonti a bassa resistenza compressibili nella area di influenza del bulbo di pressione dei futuri fabbricati, oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione dell'eventuale falda presente nel primo sottosuolo. Le strutture di fondazione degli edifici dovranno essere impostate su terreni con caratteristiche geotecniche omogenee, al di sotto del terreno vegetale alterato, al fine di evitare assestamenti differenziali o di amplificazione in fase di terremoto al contatto con terreni a diversa risposta sismica occorrerà evitare la realizzazione di strutture di fondazione miste.

Ambiente idrico superficiale e sotterraneo:	<p>Per le acque di prima pioggia dovranno essere previsti sistemi dotati di separatore di idrocarburi; i piazzali e le aree di sosta dovranno essere pavimentati con materiali impermeabili, nonché dotati di un adeguato sistema di caditoie tale da permettere la captazione delle acque di dilavamento.</p> <p>Per le acque nere civili dovranno essere previsti sistemi dotati di fossa Imhoff; per le acque nere industriali dovranno essere previsti adeguati sistemi conformi alla normativa vigente in materia, comunque dotati di un dissabbiatore, un disoleatore, un bio-ossidatore, una vasca di accumulo ricircolo e rilancio alla filtrazione su letti a materiali inerti e una vasca di accumulo a uso riciclo e scarico nella rete fognaria.</p> <p>Per i lavaggi dei mezzi in cabina dovrà essere previsto un impianto di depurazione con recupero delle acque.</p> <p>Dovrà essere rispettato il principio di invarianza idraulica, predisponendo un sistema di accumulo adeguatamente dimensionato.</p>
Viabilità e traffico:	<p>Gli accessi dei restanti autoveicoli così come degli autocarri dovranno avvenire prevalentemente da via Colombo.</p>
Rumore:	<p>Dovrà essere garantita la compatibilità delle emissioni sonore generate dalla futura attività aziendale, poiché ubicata in prossimità dei ricettori abitativi sia durante il periodo di riferimento diurno, sia in quello notturno, prevedendo l'installazione di una specifica barriera acustica sul confine est e sud dell'azienda.</p>
Emissioni in atmosfera:	<p>Si rimanda alla domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. già presentata, all'interno della quale vengono evidenziate le tipologie di agenti inquinanti emessi e dei relativi impianti di abbattimento.</p>
Approvvigionamento ed utilizzo energetico:	<p>Dovrà essere prevista la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili sia in termini di energia elettrica che termica, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia (in particolare la DGR del 26 settembre 2011 n°1366 della Regione Emilia Romagna di modifica della DAL n°156 del 2008).</p>

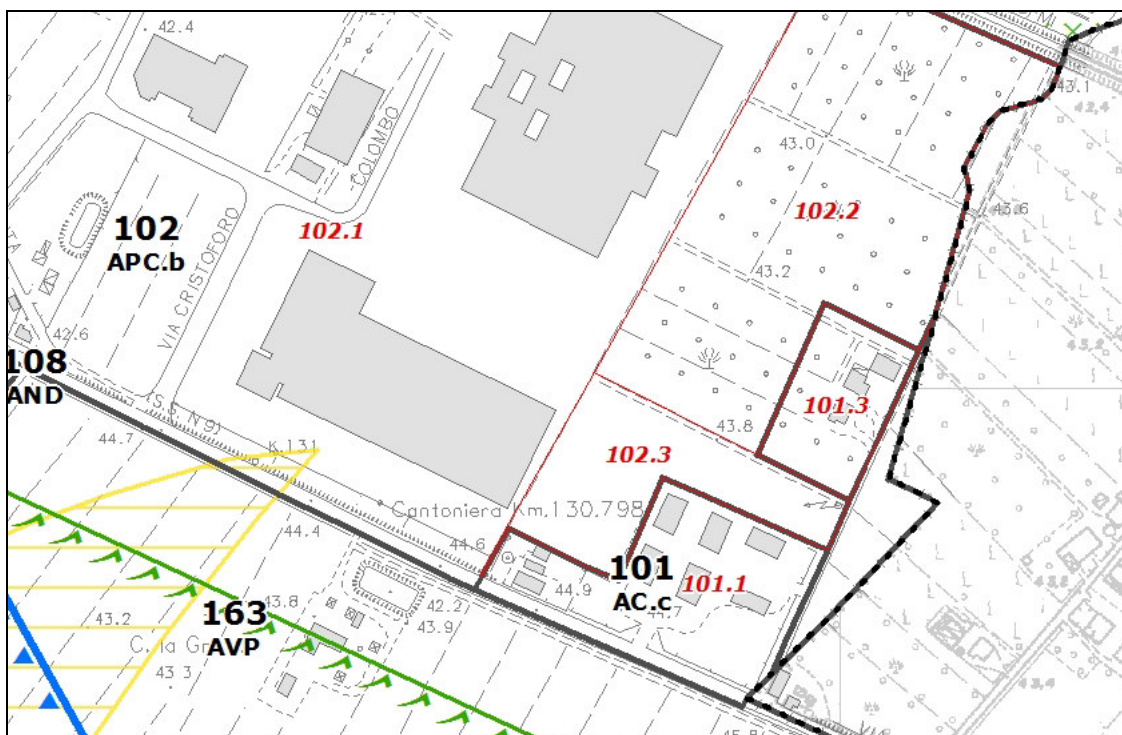
Rifiuti:	Dovrà essere garantito il deposito temporaneo sia dei rifiuti speciali pericolosi che dei non pericolosi in condizioni di massima sicurezza, su aree pavimentate ed impermeabilizzate, e nel rispetto della legislazione vigente in materia.
-----------------	--

ESTRATTI CARTOGRAFICI DI P.S.C. – VERSIONE VIGENTE E DI VARIANTE

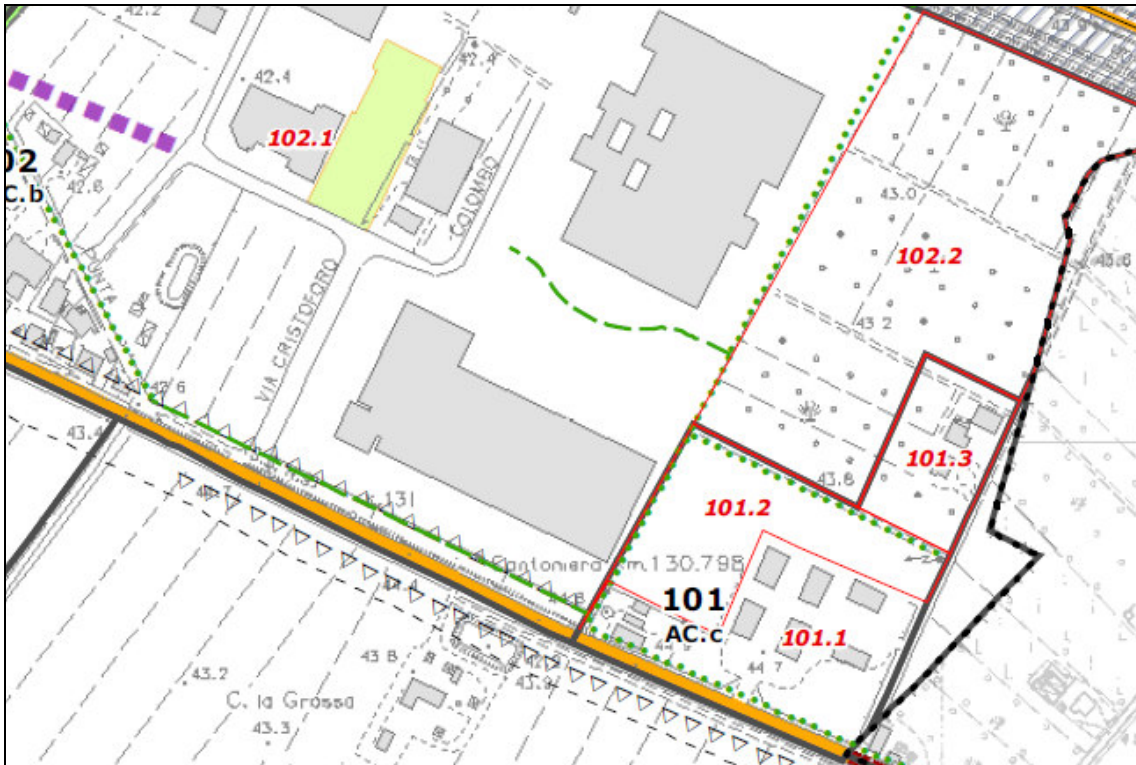
Tav. 1.5 – CARTA DEL SISTEMA AMBIENTALE – estratto – VIGENTE



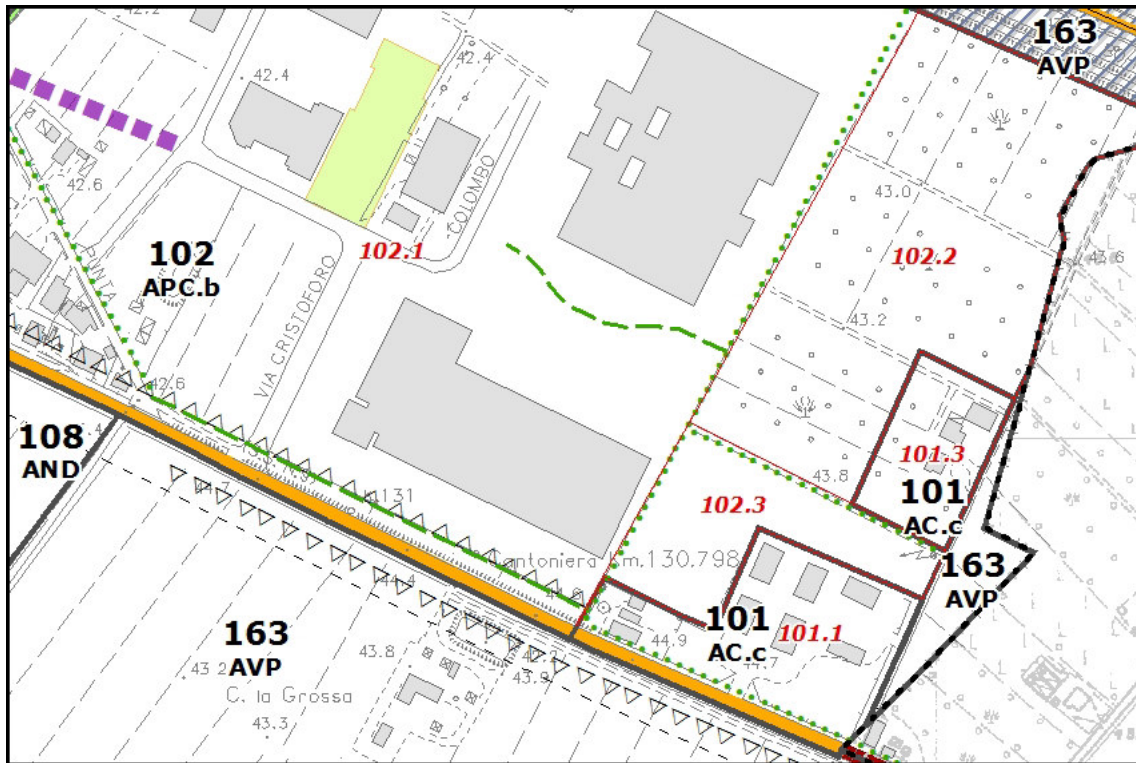
Tav. 1.5 – CARTA DEL SISTEMA AMBIENTALE – estratto – VARIANTE



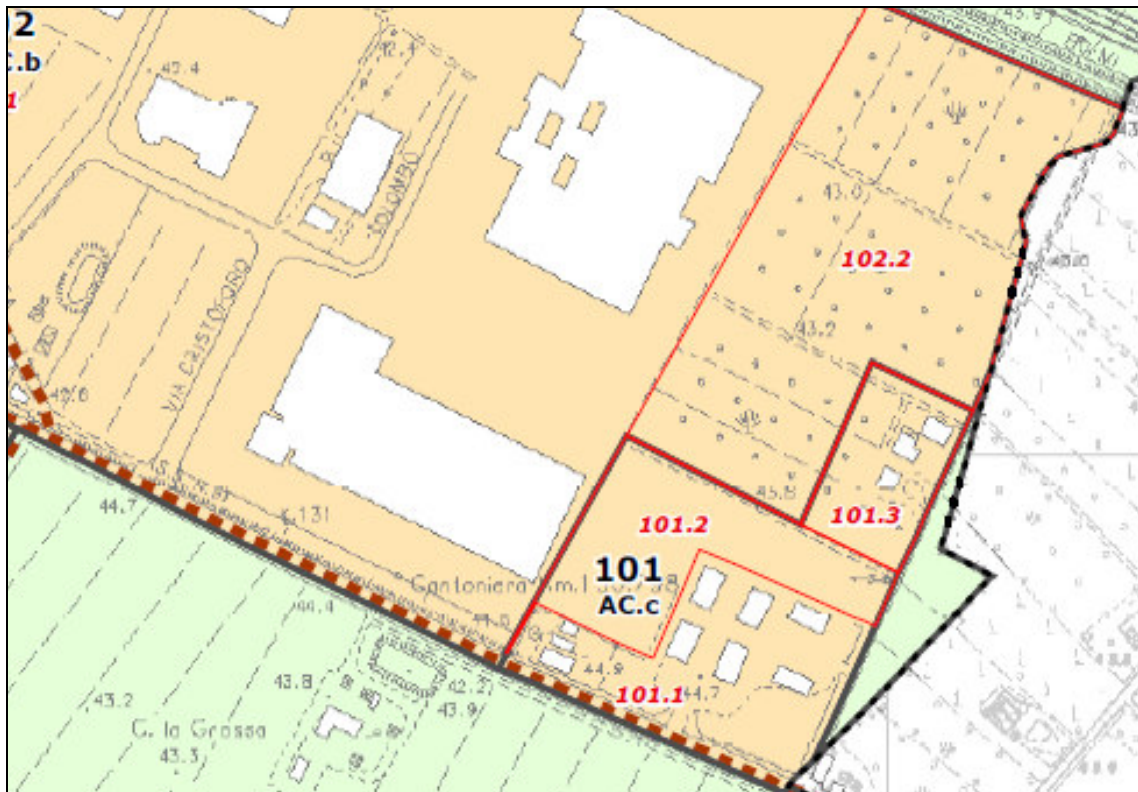
CARTA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI – estratto – VIGENTE



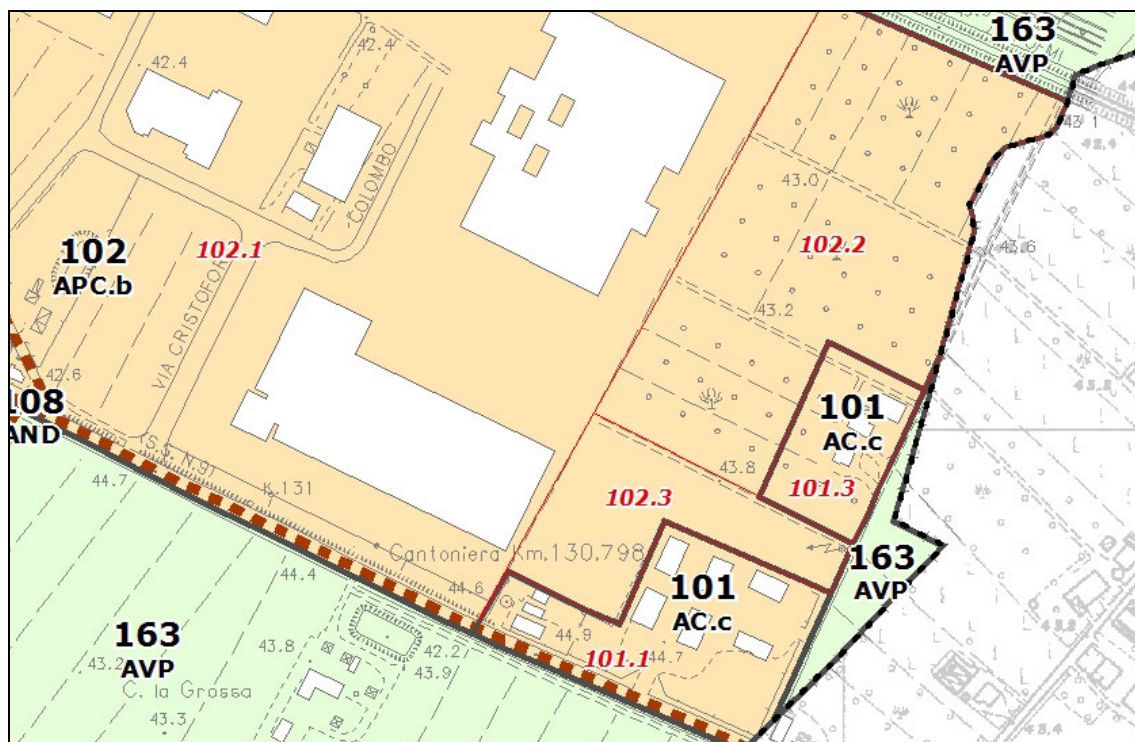
CARTA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI – estratto – VARIANTE



CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – estratto – VIGENTE



CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – estratto – VARIANTE



SCHEDA D'AMBITO DI P.O.C. – VIGENTE

Denominazione ambito	CAVAZZONA EST	AC.c 101.2
Localizzazione	CAVAZZONA	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 13.470 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> Realizzare i percorsi pedonali di collegamento con il centro frazionale e gli standard pubblici adeguati per tutto l'ambito, comprese le opere di mitigazione necessarie rispetto alla via Emilia e alle attività produttive dell'ambito adiacente
Funzioni ammesse	Residenziale
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,15 mq./mq. SC = 2.020 mq.

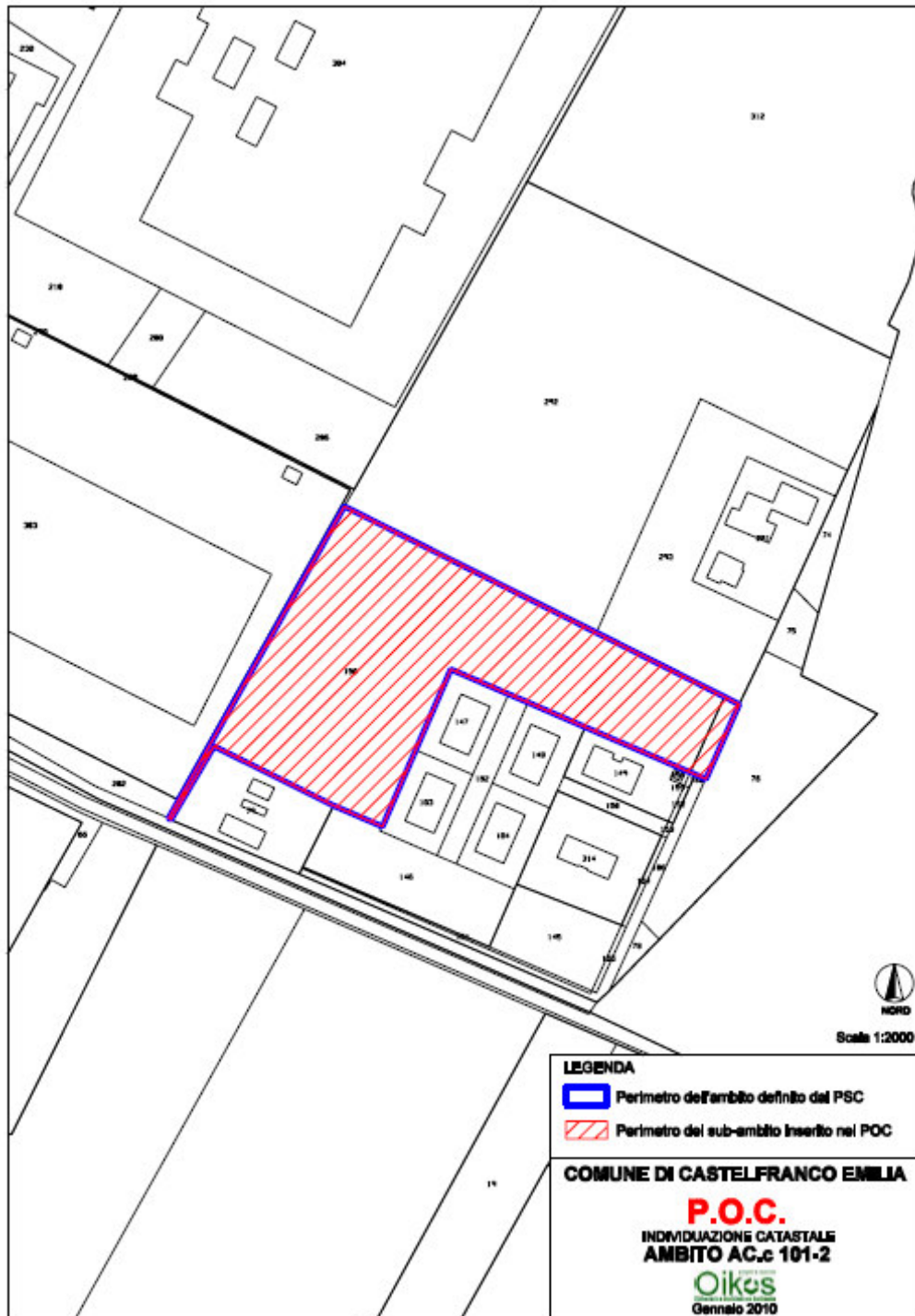
2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Rigenti SpA Foglio 89 Mappale 156
Superficie territoriale interessata	ST = 13.470 mq. SC = 2.020 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	2 edifici residenziali a tre piani più p.t. (proposta della proprietà) Fascia di mitigazione lungo la via Emilia e di separazione rispetto alla zona produttiva limitrofa Realizzazione del tratto di competenza della pista ciclabile di connessione con quelle previste nei sub-ambiti adiacenti
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto. Dovrà inoltre essere eseguita una stima degli eventuali cedimenti post-sismici. L'integrazione dovrà essere effettuata attraverso analisi di microzonazione sismica, secondo le prescrizioni di integrazione e le tipologie dei livelli di approfondimento specificati nella Tabella "Allegato 1" al Parere Tecnico della Provincia di Modena, redatto ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico.
Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente	L'ambito ricade in fascia di rispetto archeologico della Via Emilia, in Zona di interesse storico-archeologico, di cui all'art.41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento di modifica al sottosuolo, concernente l'attuazione degli interventi previsti dal PUA è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni

	Archeologici
Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC	<i>Indagine ambientale preliminare di cui al Titolo V del D.Lgs.152/06 e s.m.i., finalizzata a valutare il potenziale rischio di contaminazione, in relazione al distributore di carburante:</i>
Diritti edificatori assegnati	Ut = 0,15 mq./mq. SC = 2.020 mq. Destinazione residenziale massima: 2.020 mq. di SC Eventuali destinazioni terziario/commerciali: da definire in sede di PUA in relazione alla specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) Parcheggi pubblici Verde pubblico	Residenza: P1max = 404 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC) Residenza: Vmax = 1.313 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni	
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata





SCHEDA D'AMBITO DI P.O.C. – VARIANTE

Si propone di stralciare dal Piano Operativo Comunale la previsione inerente al sub-ambito AC.c n° 101.2, eliminando pertanto la relativa scheda d'ambito – normativa e grafica – rispettivamente dagli elaborati F 'Relazione – Norme di attuazione - Schede relative agli ambiti inseriti nel POC' ed M 'Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC' allegati alla deliberazione di C.C. n° 216 del 15/10/2010.

Dall'elaborato F 'Relazione è da intendersi stralciato anche il dimensionamento residenziale (46 ab.) corrispondente alla potenzialità edificatoria assegnata (SC=2.020 mq).

Segue il prospetto del dimensionamento di POC 'fase A' aggiornato:

Sub-ambiti inseriti nel POC	ST catastale	SC residenziale massima¹	SC terziario commerciale²	SC totale
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO – MADONNA D. PROVVIDENZA	7.179	1.795	0	1.795
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380

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

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

AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
AC.c 120.2 RECOVATO.	22.025	5.506	0	5.506
TOTALE RICHIESTE INSERITE NEL POC	282.605	75.546	6.067	81.613

ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL P.O.C.

La Variante agli strumenti urbanisti del Comune di Castelfranco Emilia P.S.C. e P.O.C. – ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 – è costituita dai seguenti elaborati:

A) *Relazione Illustrativa*

P.S.C.

B) *Schede normative d'ambito*

C) *Carta del Sistema Ambientale – Tav. 1.5*

D) *Carta del Sistema delle Dotazioni – Tav. 2.5*

E) *Carta del Sistema Insediativo Storico – Tav. 3.5*

F) *ValSAT*

G) *ValSAT – sintesi non tecnica*

P.O.C.

H) *Schede normative d'ambito*

I) *Schede grafiche d'ambito*

J) *Carta di sintesi degli interventi inclusi nel P.O.C.*