



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE  
VARIANTE** **POCC**  
EX ART. A-14bis L.R. 20/2000

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

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.

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

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

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

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

I Progettisti  
**Ing. Roberto Farina (OIKOS Ricerche S.r.l.)**  
**Ing. Carlo Mario Piacquadio (Comune di Castelfranco Emilia)**

**Oikos**  
progetti & ricerche  
Urbanistica Architettura Ambiente

Cartografia ed elaborazioni GIS  
**Geom. Antonio Conticello**

Valutazione Ambientale Strategica  
**Dott. Valeriano Franchi (Geologia) - coord. VAS**  
**Ing. Alfredo DruFuca - Polinomia Srl (Mobilità e traffico)**  
**Dott. Carlo Odorici (Clima acustico)**

**RELAZIONE  
NORME DI ATTUAZIONE  
SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI  
INSERITI NEL POC**



---

**INDICE**

---

<b>RELAZIONE: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA</b>	<b>3</b>
<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL P.O.C.</b>	<b>31</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DI AREE IDONEE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI</b>	<b>99</b>



**RELAZIONE**  
**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI**  
**DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## **RELAZIONE: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

### **1 CONTENUTI DEL P.O.C.**

#### **1.1 Contenuti generali**

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati (la cui applicazione, come si dirà nel seguito, è differenziata per le fasi A e B del percorso di approvazione del primo POC e della sua Variante):

- Avviso pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.

Come noto il POC è redatto in conformità al PSC vigente e non può costituirne variante.

## **1.2 La specificità del primo P.O.C. del Comune di Castelfranco Emilia**

L'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. G.P. 162 del 27/03/2009 prescrive che una serie di ambiti e sub-ambiti compresi negli ambiti urbani consolidati AC siano assoggettati, in sede di approvazione del PSC, alla modalità attuativa che prevede il passaggio da "ambito soggetto a PUA" ad ambito "soggetto a PUA con preventivo inserimento nel POC".

Tale condizione, recepita dal PSC in sede di approvazione, è motivata dall'esigenza di sottoporre il PSC, anche nelle parti da attuare entro gli ambiti urbani consolidati, a monitoraggio dell'attuazione, in modo da garantire che non venga superata la soglia dei 36.000 abitanti, considerati limite di sostenibilità del Piano.

Al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme del PSC si specifica infatti che:

"Il dimensionamento raggiunto dal PSC è certificato dall'anagrafe dei residenti al 31/12 dell'anno precedente la formazione del Piano Operativo Comunale o di sua variante e viene esplicitato all'atto di adozione dello strumento urbanistico medesimo o della sua variante. Il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti, è certificato dalla quota di incremento demografico dovuta alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante".

Il parere provinciale rileva che "la modalità attuativa di quote rilevanti della pianificazione non registrate dal POC, influenza in modo sostanziale la regola di monitoraggio/aggiornamento dell'art.3 comma 2 delle Norme del PSC e del suo limite (comma 4). Le numerose modifiche introdotte in centri frazionali – come ad esempio Manzolino – hanno piuttosto messo in campo modalità attuative tendenti ad escludere le previsioni residenziali dal POC e quindi dalla "regola di aggiornamento" del Piano Strutturale Comunale". Pertanto si chiede che l'attuazione dei sub-ambiti che fanno parte del territorio urbano consolidato e assoggettati dal PSC a Piano Urbanistico Attuativo, sia subordinata all'inserimento nel POC, al fine di garantire al loro contabilizzazione in sede di quantificazione della capacità teorica residua attuabile attraverso il POC.

E' quindi prescritto l'inserimento di detti ambiti e sub-ambiti nel Piano Operativo Comunale, qualora presentino le seguenti caratteristiche:

- non risultino già edificabili nel pre-vigente PRG;

- non siano già oggetto di accordo stipulato dall'Amministrazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.20/2000.

Tali ambiti e sub-ambiti, individuati nelle schede di PSC, sono 26:

AC.c 8.2 - AC.a 17.2 - AC.c 24.2 - AC.b 61.3 - AC.b 61.4 - AC.b 61.7 - AC.b 61.8 - AC.b 61.9 - AC.b 61.11 - AC.b 61.14 - AC.b 61.15 - AC.b 61.16 - AC.b 61.17 - AC.d 68.2 - AC.b 81.2 - AC.b 81.3 - AC.b 81.4 - AC.b 81.5 - AC.b 81.6 - AC.b 100.2 - AC.c 101.2 - AC.c 101.3 - AC.c 110.5 - AC.c 115.25 - AC.c 115.3 - AC.d 120.3.

In conclusione, nel primo P.O.C. di Castelfranco Emilia assume rilievo la differenza tra gli interventi entro ambiti AC soggetti a P.O.C. in base alle prescrizioni contenute nell'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena (POC oggetto della presente adozione, fase A), e gli altri interventi che saranno inseriti nel P.O.C. (fase B: variante al POC): nel primo caso infatti l'attività istruttoria non deve riguardare il confronto competitivo tra le proposte (già conformi al PSC e da inserire di diritto nel P.O.C.), ma si limita a verificarne la coerenza con il quadro normativo e l'eventuale livello di definizione del PUA e di completamento dell'iter istruttorio, nel qual caso l'approvazione del P.O.C. potrebbe assumere ai sensi della LR 20/2000 il valore e gli effetti di approvazione del PUA.

### **1.3 Le linee-guida per la redazione del P.O.C. approvate dalla Giunta Comunale in data 6.05.2009**

Il ricorso al P.O.C. quale strumento attuativo per i 26 sub-ambiti citati è volto principalmente a garantire la loro puntuale registrazione in sede di valutazione del dimensionamento. Pertanto, a conferma della volontà manifestata dall'Amministrazione Comunale di Castelfranco Emilia fino all'approvazione del PSC, tutti i sub-ambiti verranno inseriti nel primo P.O.C., in modo da garantirne l'attuazione in tempi brevi.

Le previsioni insediative corrispondenti ai diritti edificatori attribuiti dal primo POC devono sottostare al limite dimensionale di 36.000 abitanti fissato dalla Provincia di Modena. Pertanto il dimensionamento del POC viene esplicitato all'atto di adozione applicando la regola di monitoraggio/aggiornamento definita dall'art.3 delle Norme del PSC, cioè sommando al numero dei residenti al 31/12/2009 gli abitanti teorici degli ambiti e sub-ambiti che accedono al POC..

In particolare, per il primo quinquennio, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante dovrà

essere contenuto entro i 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e in 390.000 mq. di ST ad uso produttivo.

Il documento della Giunta ipotizza l'adozione del primo POC entro il 31/12/2009 e l'approvazione entro il mese di maggio 2010.

Le linee-guida prevedono l'adozione di una variante al POC entro il 30/06/2010 (fase B), avente ad oggetto l'inserimento nel POC degli accordi ex art.18 L.R. n.20/2000 non corrispondenti ai 26 ambiti di cui alle prescrizioni del punto 3B dell'intesa e non sottoscritti entro il 30/11/2009, la disciplina dell'insediamento delle attività commerciali e l'individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

## **2 ASPETTI METODOLOGICI PROPOSTI PER L'ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E DEL RELATIVO APPARATO NORMATIVO**

### **2.1 Fasi, obiettivi, indirizzi**

Il POC del Comune di Castelfranco Emilia viene definito nel suo complesso (fasi A e B) avendo come oggetto l'attuazione di una quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'attuazione del programma amministrativo e delle linee-guida approvate dalla G.C. il 6/5/09, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità infrastrutturale, sociale, ambientale, economica e culturale della città.

Pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC (fasi A e B) è costituita da due principi:

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali e delle politiche sociali, e nell'adeguamento delle situazioni di carenza/criticità infrastrutturale e ambientale.
- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo o un atto unilaterale d'obbligo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Le prescrizioni e gli indirizzi per la redazione del POC sono definiti dal PSC di Castelfranco negli articoli 64, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 delle Norme.

Le proposte di inserimento nel POC pervenute a seguito della consultazione pubblica vengono classificate, in rapporto alle previsioni complessive del PSC, evidenziandone le caratteristiche salienti. Per ciascun intervento le schede istruttorie di analisi riportano i dati urbanistici più significativi, i soggetti interessati ed i contenuti da associare alla

stipula dei relativi accordi convenzionali.

## **2.2 L'avviso pubblico**

La procedura di formazione del POC ha preso avvio con la definizione e la pubblicazione di un Avviso pubblico, attraverso il quale l'Amministrazione Comunale ha comunicato il percorso di formazione del POC, articolato in due fasi, ed ha invitato i soggetti interessati (proprietari di aree e operatori) a presentare proposte per l'inserimento nel POC.

Per quanto riguarda la fase A, le proposte potevano limitarsi a manifestazioni di volontà di attuare entro il quinquennio le previsioni del PSC relative ad uno dei 26 ambiti di cui al punto 3 dell'Intesa con la Provincia di Modena, oppure contenere documentazione tecnica più ampia, finalizzata all'avvio del procedimento per la presentazione del PUA.

Per quanto riguarda la fase B, le proposte (da presentare entro il 31 ottobre 2009) sono tenute a documentare le finalità dell'intervento, ed in particolare i contenuti di interesse pubblico degli Accordi da sottoscrivere, con applicazione dei criteri perequativi che comporteranno la cessione di aree e la realizzazione di opere che costituisce il "contributo di sostenibilità" richiesto dal POC. L'avviso pubblico elenca alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione delle proposte di cui al capo B) ai fini della redazione del POC.

Entro il 31 ottobre 2009 sono state presentate a seguito dell'avviso pubblico 102 proposte di inserimento, che sono ora in fase di esame istruttorio preliminare e che non costituiscono oggetto del POC in adozione, in quanto concorreranno alla formazione della Variante che integrerà i contenuti di questo primo POC.

---

### **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

#### **AVVISO PUBBLICO**

#### **CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DI CASTELFRANCO EMILIA**

Premesso che:

- il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 76 dell'8.4.2009, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione, ai sensi dell'art.32 c.12 della L.R. n.20/2000;
- la legge regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (l.r. 25.3.2000 n.20 e s.m. e i., tra le quali la l.r.n.6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C.

individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il Comune di Castelfranco Emilia ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune intende attivare una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000 come integrato dalla l.r.6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC.

Tutto ciò premesso

## **Il Comune di Castelfranco Emilia**

### **INVITA**

Capo A) I soggetti interessati ad intervenire negli ambiti urbani consolidati in cui l'attuazione è prevista previo inserimento nel P.O.C, vale a dire:

**AMBITI CONSOLIDATI AC SOGGETTI A P.O.C.** in base al punto 3 dell'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del.G.P.n.162 del 27/03/2009 (PUA con preventivo inserimento nel P.O.C.):

AC.c 8.2 - AC.a 17.2 - AC.c 24.2 - AC.b 61.3 - AC.b 61.4 - AC.b 61.7 - AC.b 61.8 - AC.b 61.9 - AC.b 61.11 - AC.b 61.14 - AC.b 61.15 - AC.b 61.16 - AC.b 61.17 - AC.d 68.2 - AC.b 81.2 - AC.b 81.3 - AC.b 81.4 - AC.b 81.5 - AC.b 81.6 - AC.b 100.2 - AC.c 101.2 - AC.c 101.3 - AC.c 110.5 - AC.c 115.25 - AC.c 115.3 - AC.d 120.3.

In considerazione del fatto che il ricorso al P.O.C. quale strumento attuativo per i sub ambiti sopra citati è volto a garantire la loro puntuale registrazione in sede di verifica del dimensionamento del PSC, l'istruttoria sulle proposte relative ai suddetti sub ambiti non avrà contenuti di confronto competitivo, ma si limiterà alla verifica della coerenza con il quadro normativo e a quella del livello di definizione dell'eventuale PUA, ai fini dell'inserimento nel P.O.C. e/o della contestuale approvazione del PUA all'atto dell'approvazione del P.O.C..

**Capo B)** Tutti i soggetti (proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative) interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel P.O.C., vale a dire:

### **AMBITI OGGETTO DI SCHEDE DI P.S.C.**

#### **Capoluogo:**

- AS (centro storico)
- AD e AND (Ambiti specializzati per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento)
- AR (Ambiti da riqualificare)
- APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)
- ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)

- ANP (ambiti produttivi di nuovo insediamento) – APS (ambiti di nuovo insediamento di rilievo sovracomunale per attività produttive)
- AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

**Frazioni:**

- AS (centri storici)
- AD e AND (Ambiti specializzati per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento)
- AR (Ambiti da riqualificare)
- APC (ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali)
- ARP (ambiti da riqualificare di tipo produttivo)
- ANP (ambiti produttivi di nuovo insediamento)
- AN – Ambiti per i nuovi insediamenti.

**Territorio rurale:**

Casi previsti, ad esempio, nei nuclei integri e negli interventi su fabbricati incongrui; attività agricole subordinate a inserimento nel P.O.C..

**ALLA PRESENTAZIONE**

della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati.

A tal fine gli interessati dovranno presentare:

- richiesta di inserimento nel P.O.C. in carta libera, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante dell'operatore interessato alla realizzazione degli interventi;
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato A al presente bando.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R.20/2000. Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel P.O.C. è definito dall'Allegato A al presente bando.

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo A) del presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro il giorno **30 Settembre 2009**.

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo B) del presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro il giorno **31 Ottobre 2009**.

Si elencano di seguito alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione delle proposte di cui al Capo B) ai fini della redazione del P.O.C.:

*(omissis)*

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata dal proponente ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato A.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Le previsioni del P.O.C. non attuate nell'arco temporale dei cinque anni (sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano vincoli preordinati all'esproprio) cessano di avere efficacia.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del P.O.C., quest'ultimo può assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il P.O.C. individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Si fa presente che in sede di formazione del P.O.C. saranno richieste ai soggetti da inserire nel Piano le elaborazioni tecniche in materia di normativa antisismica e di fattibilità geologica eventualmente previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Come previsto dalla l.r.24.3.2000 n.20 e successive modifiche e integrazioni, il P.O.C. adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque può formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Provincia ovvero si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale.

### **Allegato A**

#### **Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel P.O.C.**

1. Nome del/dei proprietario/i o dell'operatore interessato – recapito/i
2. Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.)
3. Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta
4. Proprietà interessate (individuazione cartografica; numero fogli e mappali) e superficie territoriale
5. Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto
6. Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale
7. Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (contributo di sostenibilità sotto forma di: cessione gratuita di aree; realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).
8. Modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale da convenzionare con il Comune nella misura minima del 20% della SC (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali da definire con l'Amministrazione comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia)

9. Caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica definite dai requisiti di cui al “Regolamento Energia” di cui all’Allegato B del RUE, ed eventuali altre caratteristiche edilizie che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del. G.R. n.593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla del. G.R. 268/2000): benessere ambientale, uso razionale delle risorse, fruibilità degli spazi, uso razionale delle risorse idriche, controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione, ecc.
10. Eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che richiedono un piano urbanistico attuativo
11. Eventuali aree e/o fabbricati che la proprietà si dichiara disponibile a cedere alla Pubblica Amministrazione finalizzate alle funzioni pubbliche.

Si precisa che i soggetti interessati ad intervenire negli ambiti urbani consolidati di cui al capo A) del presente bando sono tenuti a riportare nella proposta i dati e le informazioni minime (salvo il caso di proposte con contenuti di PUA, per le quali si rimanda a quanto disposto dal RUE) di cui ai numeri 1-2-3-4 e 5.

### **3 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC**

Le proposte inserite nel POC (Fase A) sono state 25, in quanto per uno degli ambiti (AC.b 81.3) non è stata presentata manifestazione di interesse da parte della proprietà all’attuazione degli interventi.

I 25 interventi inseriti nel primo POC (vedi tabella di sintesi dei dati a pag. 82) riguardano un’estensione territoriale di 296.075 mq., vale a dire poco meno di 30 ha.

I diritti edificatori assegnati dal POC sono pari ad una SC di 83.633 mq., di cui un massimo di 77.056 mq. per usi residenziali a cui si aggiungono 6.067 mq. di SC per usi terziario/commerciali.

Gli abitanti teorici, calcolati in base al parametro di 43 mq. di SC per abitante, risultano quindi 1.804. Il dimensionamento del POC è pertanto calcolato in **1.804 abitanti teorici aggiuntivi**.

In applicazione del comma 3 dell’art.3 delle Norme del PSC, il dimensionamento raggiunto dal PSC con l’adozione del presente POC è costituito dal numero dei residenti iscritti all’anagrafe al 31.12.2009:

**31.229 residenti**

e pertanto il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti è di 4.771 abitanti.

Nel primo quinquennio, in base alle linee guida approvate dalla Giunta Comunale, l’incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in

sede di adozione di POC o di sua variante deve essere contenuto entro 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e 390.000 mq. di ST di uso produttivo.

Il presente POC, con 1.804 abitanti teorici aggiuntivi, introduce una quota di dimensionamento pari al 60,1% circa di quello massimo previsto dalle linee-guida approvate dalla Giunta Comunale il 6/05/2009 per il primo quinquennio in 3.000 abitanti teorici.

## **4 GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **4.1 Norme di attuazione**

Le Norme di attuazione del POC costituiscono l'insieme delle prescrizioni relative alle disposizioni generali (elaborati costitutivi, misure di salvaguardia e modalità di approvazione, rapporti con il PSC e con gli strumenti attuativi), e le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi.

### **4.2 Schede normative relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC**

Le schede normative costituiscono le prescrizioni del POC per l'attuazione degli interventi, e sono organizzate in tre sezioni:

- nella prima (Ambito PSC e relative prescrizioni) sono riportati i dati salienti del PSC relativi all'individuazione e alla disciplina dell'ambito.
- Nella seconda (intestatari che hanno presentato proposta di inserimento nel POC e relativi dati catastali) sono riportati i dati identificativi dei soggetti proponenti e il numero dei fogli e dei mappali, con il calcolo della superficie territoriale interessata.
- Nella terza (descrizione dell'intervento – condizioni connesse all'inserimento nel POC – dotazioni territoriali) vengono inseriti i caratteri specifici della proposta presentata dall'operatore, il calcolo dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli esiti delle valutazioni in termini di fattibilità geologica e sismica, le verifiche da effettuare e le mitigazioni da prevedere in rapporto al rumore e ad altre possibili fonti di inquinamento, le opere pubbliche la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori è condizione per l'approvazione del PUA e il rilascio dei titoli abilitativi, le dotazioni territoriali da garantire in applicazione delle norme del RUE, le prescrizioni relative all'accessibilità e alla mobilità e quelle relative alle reti tecnologiche..

Le schede del POC hanno valore normativo, pertanto l'introduzione in sede di PUA di modifiche ai contenuti prescrittivi (quantitativi e qualitativi) delle scheda costituisce

variante al POC e deve essere adottata e approvata in base al procedimento stabilito dall'art.34 della L.R. 20/2000.

Nel presente elaborato di schede del POC sono individuate le **aree idonee per la realizzazione di impianti fotovoltaici** per la produzione di energia elettrica con potenza superiore a 20kW, che ai sensi dell'art.4.5.17 del RUE spetta al POC. Tali aree sono:

- quelle di proprietà comunale nei terreni adiacenti al passaggio TAV, dove l'Amministrazione intende inserire nel programma delle OO.PP. tre impianti con potenza complessiva 7,6 MWp.
- due aree di proprietà privata per la realizzazione di due impianti fotovoltaici da parte di soggetti privati proponenti, in località Riolo (impianto a terra da 300 kWp) e in via Mavora (impianto sul coperto di un capannone agricolo, da 53,92 kWp).

#### **4.3 Allegati alla Relazione e alle Schede**

##### ***Allegato 1: Aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio***

Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio, che ai sensi dell'art.30 della L.R.20/2000 sono istituiti attraverso il presente POC, sono relative alle opere compensative della viabilità nel Piano cave Variante PIAE-PAE.

L'elaborato con la loro individuazione è costituito:

- da tre tavole predisposte dal Settore Lavori Pubblici-Patrimonio del Comune di Castelfranco Emilia:
  - Tavola 1 – Planimetria generale - scala 1:5.000
  - Tavola 2 - Viabilità area California – scala 1:1.000
  - Tavola 3 – Planimetria viabilità cave sovrapposta mappe catastali – scala 1:1.000
- dall'elenco dei proprietari e dagli estremi catastali delle proprietà da espropriare, corredato dagli stralci delle mappe catastali e dalle visure catastali relative.

##### ***Allegato 2: Siti per impianti fissi di telefonia mobile***

Ai sensi dell'art.4 comma 4 del PSC, il POC recepisce l'individuazione dei siti esistenti per telefonia mobile, soggetti e non a prescrizioni volte alla minimizzazione dei livelli di campo elettromagnetico, e quella delle aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile effettuata dal PRG. Il POC integra l'elenco delle aree idonee per nuovi siti con due nuove localizzazioni: quella in località Gaggio (percorso TAV area di

Gaggio), che viene precisata rispetto alla individuazione di PRG, e quella sul percorso TAV in area di Manzolino.

I siti sono individuati nella tavola dell'Allegato 2 in scala 1:20.000.

#### **4.4 Tavola 1 – Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC**

La tavola riporta, sulla base costituita dalla tavola 3 di PSC “Sistema insediativo storico” in scala 1:16.000:

- gli ambiti e i sub-ambiti inseriti nel POC
- le aree idonee per la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza superiore a 20kW
- Le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio
- I siti per impianti fissi di telefonia mobile.

#### **4.5 Tavola 2 – Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC**

E' costituita da un fascicolo di tavole in formato A4, in scala 1:2.000, dove per ogni ambito e sub-ambito inserito nel POC (già riportati nella Tavola 1 su base CTR e di cui alle schede normative) viene individuato su base catastale l'ambito di intervento, distinguendo quando necessario il perimetro del PSC da quello oggetto dell'inserimento nel POC. Per una migliore individuazione gli ambiti sono perimetrati anche su base ortofoto Emilia-Romagna AGEA 2008.

#### **4.6 Elaborati del POC finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale**

Gli altri elaborati del POC sono:

- **La Relazione geologica, geotecnica e sismica**
- **La Relazione di clima e impatto acustico**
- **Il Rapporto preliminare VAS.**

Tali elaborazioni rappresentano il quadro di indagini, analisi, valutazioni tecniche sulle problematiche ambientali connesse all'attuazione degli interventi inseriti nel POC, ed il loro esito in termini conoscitivi, prescrittivi e di indirizzo costituisce riferimento e condizione per l'inserimento nel POC e per la successiva attuazione degli interventi.

Degli aspetti più significativi relativi agli esiti delle indagini e delle valutazioni si dà conto in termini sintetici nelle schede normative relative agli ambiti, rimandando tuttavia agli elaborati rispettivi per una più dettagliata applicazione delle indicazioni e prescrizioni ivi contenute.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

---

## **PIANO OPERATIVO COMUNALE - NORME DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
- Art. 4 Rapporti con il PSC
- Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

### **TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale
- Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale
- Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile
- Art. 16 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fotovoltaici
- Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
- Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

## **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale**

- 1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
- 2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:  
la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
  - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
  - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
  - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
  - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
  - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

### **Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**

- 1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.
- 2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

**Art. 3 Elaborati costitutivi del POC**

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
  - Relazione – Norme di attuazione - Schede relative agli ambiti inseriti nel POC
  - Allegato 1 alla Relazione: Aree interessate dai vincoli preordinati all'esproprio
  - Allegato 2 alla Relazione: Siti per impianti fissi di telefonia mobile
  - Tav. 1 - Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC – scala 1:16.000
  - Tav. 2 - Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC – scala 1:2.000
  - Relazione Geologica, geotecnica e sismica
  - Relazione di clima e impatto acustico
  - Integrazioni alla Relazione di clima e impatto acustico
  - Rapporto preliminare VAS (ValSAT del POC) finalizzato alla verifica di assoggettabilità da parte dell'Autorità competente, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.16 gennaio 2008 n.4.
  - Integrazione al Rapporto preliminare VAS.

**Art. 4 Rapporti con il PSC**

- 1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 64 – 66 – 67 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 delle Norme.
- 2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

**Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

**Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

- 1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano 'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.
- 2 I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.
- 3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
- 4 In sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "schede relative agli ambiti", le quote di SC per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali), rispetto alle quali il criterio generale assunto dal POC, quando non diversamente stabilito, è quello di riservare una quota pari al 10% dei diritti edificatori totali ad usi commerciali e terziari. Tale quota potrà essere modificata in sede di PUA in ragione della specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento.

- 5 Il Comune ai sensi dell'art.7.13.1 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva secondo il procedimento di cui all'art.7.13.3 del RUE, successivamente all'approvazione del POC.
- 6 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
- 7 Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.  
Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
- 7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

## **TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi**

- 1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
- 2 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC

adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:

- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

- 3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

#### **Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

- 1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.
- 2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.
- 2 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

#### **Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico**

- 1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella "Relazione geologica, geotecnica e sismica", elaborato costitutivo del POC.
- 2 In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nella Relazione e nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.

- 3 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art.8 comma 6 “Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali”.

#### **Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

- 1 In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:
- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di ValSAT/VAS vengono allegate e controfirmate per accettazione);
  - obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
    - opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
    - prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
    - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa:
    - prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
    - altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
    - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC:
      - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
      - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
      - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

**Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 7.13.3).
- 2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Castelfranco Emilia procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.
- 3 I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.
- 4 Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

**Art. 12 Modifiche al POC**

- 1 Il Comune predisporrà e approverà una variante del POC, come previsto dalla Del.G.C. del 6/05/09, sulla base della procedura avviata con l'avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali dove attuare il POC (Fase B del POC).
- 2 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

**Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale**

- 1 Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e dei criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC (Allegato A), la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nel POC (fasi A e B) dovrà essere pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.
- 2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) saranno definiti dalle norme della Variante di cui alla Fase B).

## **TITOLO 4 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE**

### **Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale**

- 1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.
- 2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nell'Allegato 1 alla presente Relazione del POC (opere compensative della viabilità nel Piano cave Variante PIAE-PAE).
- 3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

### **Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile**

- 1 Ai sensi dell'art.4 c.4 delle Norme del PSC il POC recepisce il vigente PRG riguardo alla localizzazione degli impianti, ed introduce in base all'esito delle consultazioni avvenute con i gestori due nuove localizzazioni ritenute idonee, in località Gaggio e Manzolino. La tavola di sintesi costituisce l'Allegato 2 alla Relazione del POC.
- 2 Le localizzazioni individuate per le autorizzazioni, a seguito delle consultazioni avvenute con i gestori, risultano coerenti con le scelte del PSC, sia coordinate nella distribuzione territoriale, in quanto garantiscono adeguata copertura del servizio. Ogni successiva variante al POC per l'inserimento di nuovi siti e/o per lo spostamento di siti dovrà considerare il quadro complessivo delle localizzazioni, la qualità dei servizi offerti, e gli impatti ambientali considerando anche gli effetti cumulativi delle installazioni.

### **Art. 16 Prescrizioni relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici**

- 1 La tav.1 del POC riporta, oltre ai 25 ambiti e sub-ambiti soggetti a PUA inseriti nel POC, le localizzazioni di aree idonee per l'attuazione di interventi di realizzazione

di impianti fotovoltaici, in applicazione dell'art.4.5.17 del RUE.

- 2 Le aree di cui al comma 1 derivano da due proposte di privati per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra (in località Riolo) e di un impianto sulla copertura di un capannone agricolo in via Mavora, e da tre siti entro il sistema di aree acquisite dal Comune di Castelfranco Emilia (terreni adiacenti al passaggio della linea TAV), aree nelle quali il Settore LLPP – Patrimonio ha individuato la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra.
- 3 L'attuazione degli interventi per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui ai commi precedenti avviene in applicazione dell'art. 4.5.17 del RUE.
- 4 In riferimento alle attenzioni poste dal PSC (comma 1, art. 29 "Aree che comprendono il verde pubblico di mitigazione al tracciato ferroviario Alta Capacità"), nonché in coerenza con gli "Indirizzi e direttive per la localizzazione degli impianti per lo sfruttamento di Fonti Energetiche rinnovabili e la minimizzazione degli impatti" definiti dal PTCP all'art.89 in considerazione dell'estensione delle aree i progetti degli impianti fotovoltaici dovranno essere armonizzati con gli interventi previsti nelle aree destinate alla mitigazione degli impatti della ferrovia AV, al fine di assicurare gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia stabiliti dagli strumenti di pianificazione locale e provinciale, affinché tali porzioni di territorio possano assolvere efficacemente al loro ruolo di mitigazione sia in termini di superficie che di dotazioni ecologiche e ambientali. In particolare dovrà essere garantita la permeabilità delle aree destinate agli impianti fotovoltaici rispetto agli spostamenti della fauna, e la possibilità di realizzare le opere di mitigazione paesaggistica previste nell'ambito del progetto TAV.

#### **Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee**

- 1 In relazione alle capacità residue di trattamento degli impianti di depurazione di Castelfranco Emilia e San Cesario, e ai carichi presunti previsti, il presente Piano considera quale condizione di sostenibilità ambientale preliminare la garanzia che, in coordinamento con il Gestore del Servizio Idrico, avverrà l'appropriato trattamento dei reflui secondo la più opportuna destinazione ed i necessari adeguamenti tecnologici.
- 2 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

- a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato “scarico”, ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l’irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all’utilizzo antincendio: il “troppo pieno” del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all’interno del manufatto trincea drenante.
  - b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali. Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d’acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal “Gestore della rete” all’Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).
- 3 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:
- a. dei parcheggi di modesta entità;
  - b. delle piste ciclabili previste all’interno delle previsioni degli ambiti mediante l’uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.
- 4 Poiché gli interventi del POC sono all’interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell’art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti il rispetto del principio di invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell’Autorità idraulica. Nello specifico,

per la frazione di Piumazzo, resta prescrittivo l'intervento di realizzazione della deviazione dallo Scolo Finaletto nello Scolo Muzza.

5 Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP, il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti. Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

- il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;
- nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 [art.13C del PTCP] e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della I.R.31/2002
- disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee:

ai fini della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;
- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;

*nelle zone servite da pubblico acquedotto:*

- è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;
- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente

#### **Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

- 1 In applicazione del comma 8 dell'art. 83 del PTCP *“Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale”*, in sede di PUA dovrà essere garantito che almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, sia soddisfatto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI  
E AI SUB-AMBITI  
INSERITI NEL P.O.C.**

Ambiti di cui alle prescrizioni del punto 3B contenute nell'Intesa rilasciata dalla  
Provincia di Modena con Del. GP 162 del 27/03/2009

All.A alla Del. di G.C. del 6/5/2009

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AD AMBITI E SUB-AMBITI INSERITI NEL POC**

AC.c 8.2	CAPOLUOGO – via Commenda	33
AC.a 17.2	CAPOLUOGO – Bramante	35
AC.c 24.2	CAPOLUOGO – via Godetti	38
AC.b 61.3	PIUMAZZO	41
AC.b 61.4	PIUMAZZO	44
AC.b 61.7	PIUMAZZO	47
AC.b 61.8	PIUMAZZO	49
AC.b 61.9	PIUMAZZO	51
AC.b 61.11	PIUMAZZO	53
AC.b 61.14	PIUMAZZO	55
AC.b 61.15	PIUMAZZO	58
AC.b 61.16	PIUMAZZO	61
AC.b 61.17	PIUMAZZO	64
AC.d 68.2	PIUMAZZO – MADONNA DELLA PROVVIDENZA	67
AC.b 81.2	MANZOLINO	70
AC.b 81.4	MANZOLINO	73
AC.b 81.5	MANZOLINO	75
AC.b 81.6	MANZOLINO	78
AC.b 100.2	CAVAZZONA	81
AC.b 101.3	CAVAZZONA EST	84
AC.b 110.5	PANZANO	86
AC.c 115.2	PIOPPA	89
AC.c 115.3	PIOPPA	91
AC.c 120.2	RECOVATO	93

<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – Via Commenda</b>	<b>AC.c 8.2</b>
<b>Localizzazione</b>	CAPOLUOGO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	ST = 20.665 mq.
<b>Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attuazione delle previsioni strategiche sulla viabilità riguardo alla realizzazione del collegamento della SP 14 con via Commenda e dei percorsi protetti in accesso al cimitero del capoluogo</li> <li>Cessione delle aree per la realizzazione dell'accesso alla stazione ferroviaria da via Commenda</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale – commerciale/terziario
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Ut = 0,25 mq. di SC SC max = 5.166 mq. al netto del recupero del complesso della villa

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Immobiliare Emiliana srl – Legale Rappr. Sig. Beder Giafar Mohamed Foglio 53 – Mappali 40 – 46 – 369 + 89 (soppresso) – 502 – 503 – 505 – 506 (in parte) – 507 (in parte)
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 20.665 mq. (dato catastale) ST = 20.418 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Attività terziarie a servizio della vicina stazione ferroviaria – Consolidamento funzione residenziale dell'ambito. Realizzazione rotatoria ovest e opere di adeguamento della viabilità esistente Realizzazione pista ciclabile di collegamento al cimitero da via Commenda lungo via Canola (su area ceduta da altra proprietà oppure su proprietà del sub-ambito 40.2), fino all'incrocio via Canola / via degli Etruschi
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	Considerata la presenza nel sottosuolo sia di livelli sabbiosi sotto falda che di terreni limosi caratterizzati da valori di resistenza scadenti, in sede di PUA dovrà essere eseguito un approfondimento in merito alla suscettibilità al fenomeno della liquefazione e dei cedimenti posti-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
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L’ambito deve essere incluso nell’agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L’ambito rientra nel settore delle “aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche”, di cui al comma 2.2b dell’art.12A del PTCP, riportato nell’Allegato 1.4 alle Norme del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee alla prevenzione, alla messa in sicurezza o alla riduzione del rischio relative ai centri di pericolo.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Il PUA dovrà in ogni caso prevedere la valutazione del clima acustico ed attestare il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in rapporto alle funzioni da insediare, dimensionando e prevedendo la realizzazione a carico dei proponenti delle eventuali opere di mitigazione che risultassero necessarie, anche in funzione degli allineamenti degli edifici da realizzare</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> L’intervento deve prevedere l’innesto del comparto sulla rotatoria prevista per l’accesso ai parcheggi nord della stazione. L’intervento deve contribuire alla realizzazione/consolidamento dell’itinerario ciclabile provinciale.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>In totale: SC = 0,25 x 20.665 = 5.166 mq. SC1 = max 666 mq. residenza SC2 = min. 4.500 mq. (compreso recupero fabbricati accessori della villa) per attività terziarie (albergo, commercio di vicinato, pubblici esercizi) Recupero dell’edificio della villa da destinare a ristorante</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1 = 133 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario/commerciale: P1 = 1800 mq. (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: V = 433 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario/commerciale: V = 2.700 mq. (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	Per finalità di interesse pubblico (realizzazione di attrezzature) attraverso specifico accordo con i privati ai sensi dell’art. 18 L.R.20/2000 l’ambito potrà essere lievemente ampliato – entro limiti consentiti dalla legge senza che ciò costituisca modifica al PSC – assegnando i corrispondenti diritti edificatori aggiuntivi, da utilizzare entro l’ambito. L’eventuale accordo dovrà essere approvato con le procedure della variante al POC.
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>CAPOLUOGO – BRAMANTE</b>	<b>AC.a 17.2</b>
Localizzazione	CAPOLUOGO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 20.730 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consequimento degli obiettivi generali dell'ambito (potenziamento sistema viabilità e percorsi ciclopedonali; messa in sicurezza viabilità interna ai quartieri residenziali; realizzazione viabilità di collegamento tra via Castiglione e quella prevista a sud per il nuovo collegamento tra via Loda, tangenziale e via Emilia)</li> <li>• Completamento degli standard dell'ambito</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,45 mq./mq. SC = 9.328,5 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Palombo Salvatore Foglio 64 – Mappali 495 – 497 – 499 – 500
Superficie territoriale interessata	ST = 20.150 mq.(dato catastale) ST = 20.646 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Ampliamento del comparto residenziale "la Girandola" di via Castiglione; realizzazione di una quota significativa di attività direzionali/commerciali</p> <p>Realizzazione della rotatoria centrale e adeguamento della viabilità ad ovest</p> <p>Realizzazione di opere di mitigazione (barriera verde) ad ovest e della pista ciclabile</p> <p>Cessione di un'area in prossimità della scuola materna esistente</p> <p>Realizzazione del collegamento ciclabile alla piscina.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Rispetto allo schema urbanistico preliminare presentato a seguito dell'Avviso pubblico, sono da introdurre in sede di PUA varie modifiche: previsione della cessione dell'area per scuola materna, allontanamento degli edifici dalla strada (previsione di un unico allineamento di edifici). Va garantita la messa in sicurezza della viabilità interna al quartiere residenziale.</p> <p>In relazione ai dettati dell'art.85 del PTCP "Direttive e prescrizioni per la sostenibilità energetica dei Piani Operativi Comunali (POC)</p>

	<p>e dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)”, si promuove l’alimentazione termica degli edifici [100% fabbisogno di energia termica (riscaldamento, acqua calda sanitaria)] mediante la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall’indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d’ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>Approfondimento in fase attuativa di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L’ambito deve essere incluso nell’agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L’ambito rientra nel settore delle “aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche”, di cui al comma 2.2b dell’art.12A del PTCP, riportato nell’Allegato 1.4 alle Norme del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee alla prevenzione, alla messa in sicurezza o alla riduzione del rischio relative ai centri di pericolo.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> La valutazione del clima acustico effettuata in sede di PUA dovrà accertare il rispetto dei valori assoluti di immissione previsti dalla classificazione acustica comunale in corrispondenza degli edifici previsti dal piano, ovvero dimensionare e prevedere la realizzazione a carico del proponente della barriera acustica eventualmente necessaria per garantire il rispetto di tali limiti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> L’accesso al comparto dovrà avvenire attraverso la viabilità secondaria; va curato l’accesso al sistema ciclabile di collegamento con la stazione.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati</b></p>	<p>SC = 0,45 x 20.150 = 9.067,5 mq. SC1 = 7.500 mq. residenza SC2 = 1.567mq. terziario/commerciale SC totale = 9.067 mq.</p>
<p><b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b> <b>Verde pubblico</b></p>	<p>Residenza: P1 = 1.500 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario/commerciale: P1 = 627 mq. (40 mq./100 mq. di SC) Residenza: V = 4.875 mq. (65 mq./100 mq. di SC)</p>

---

	Terziario/commerciale: V = 940,5 mq. (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata Impegno alla realizzazione della rotatoria entro sei mesi dalla data di approvazione del POC

Denominazione ambito	<b>CAPOLUOGO - VIA GOBETTI</b>	<b>AC.c 24.2</b>
Localizzazione	CAPOLUOGO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 17.015 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione di aree in fregio alla tangenziale individuate con l'ambito AND n.42 da destinare ad opere di mitigazione e ad opere infrastrutturali per l'adeguamento del sistema della viabilità a sud del capoluogo</li> <li>• Realizzazione di opere infrastrutturali (completamento rete fognaria)</li> <li>• Realizzazione strada per sostituire l'immissione su via Loda dell'attuale via Gobetti</li> <li>• Completamento del tessuto urbano</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale / terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 4.254 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Tura Marisa Foglio 66 – Mappali 20 – 319 – 322 – 326
Superficie territoriale interessata	ST = 17.254 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cessione di tutta l'area di proprietà in fregio alla tangenziale, costituita dall'ambito AND n.42, fino a via Solimei, necessaria per la realizzazione del collegamento viario tra lo svincolo della tangenziale e la via Muzzacorona, e per opere di mitigazione.
Prescrizioni urbanistiche	La viabilità esterna al sub-ambito indicata nello schema di assetto presentato non coincide con l'indicazione di massima delle tavole del PSC, e costituisce una proposta di diverso assetto viabilistico che rappresenta un'opportunità da valutare in sede di progettazione dell'infrastruttura viaria. La cessione dell'area costituita dall'ambito AND n.42 non è sostitutiva ma aggiuntiva rispetto alla cessione di aree per dotazioni territoriali nella misura prevista dal RUE, all'interno dell'ambito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine	In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto; in particolare dovrà essere

<p><b>geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>effettuata una stima dei cedimenti post sismici. Si dovrà inoltre tener presente il generale scadimento delle caratteristiche del sottosuolo al crescere della profondità, soprattutto nella fascia ovest; in particolare si dovrà rivolgere l'attenzione alla disomogeneità del terreno di fondazione sia in senso laterale che verticale. 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.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore delle "aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche", di cui al comma 2.2b dell'art.12A del PTCP, riportato nell'Allegato 1.4 alle Norme del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee alla prevenzione, alla messa in sicurezza o alla riduzione del rischio relative ai centri di pericolo.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> La valutazione del clima acustico e la valutazione di impatto acustico da effettuare in sede di PUA dovranno accertare il rispetto dei valori assoluti di immissione previsti dalla classificazione acustica comunale in corrispondenza degli edifici previsti dal piano, e dovrà valutare l'eventuale esigenza di opere di mitigazione da prevedere in corrispondenza della viabilità esistente e di quella in progetto, nel caso si dovessero prevedere dei superamenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> L'intervento dovrà razionalizzare e mettere in sicurezza l'innesto sulla via Loda attraverso uno schema viabilistico che coinvolga anche via Gobetti. Per consentire un'adeguata disamina sulle competenze ad esprimersi della Provincia di Modena, (Area LL.PP.), nella fase preliminare di redazione del PUA dovranno essere presentati elaborati progettuali significativi, tali da consentire un pronunciamento preliminare sulle opere.</p> <p><i>Servizi a rete:</i> Completamento della rete fognaria.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati</b></p>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 17.015 x 0,25 = 4.254 mq. Destinazione residenziale massima: 4.254 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.</p>

<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>  <b>Verde pubblico</b>	Residenza: P1max = 851 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40mq./100 mq. di SC)  Residenza: Vmax = 2.765 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	L'intervento prevede la cessione di una superficie di 34.131 mq. di proprietà dei proponenti all'interno dell'ambito n.42 AND. Tale superficie viene utilizzata in sede di PUA: - per la realizzazione del tratto di nuova viabilità est-ovest, che costituisce sia un tratto della nuova viabilità comunale, che la viabilità di accesso all'ambito; - per la realizzazione della strada di collegamento tra lo svincolo della tangenziale e la nuova viabilità - per integrare le aree per opere di urbanizzazione dell'ambito n.24.2. La restante parte dell'ambito n.42 AND, di superficie 17.607 mq. (edificio rurale e aree di pertinenza) resta di proprietà dei proponenti.
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.3</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 15.336 mq. (PSC)
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione della dorsale di acque bianche per collegare il fosso Ghiarata con lo scolo Muzza</li> <li>• Completamento dei percorsi ciclopedonali per collegare le aree residenziali a sud con gli impianti sportivi (tratti all'interno dell'ambito)</li> <li>• Completamento delle aree verdi a sud dell'abitato</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale / terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,40 mq./mq. SC = 6.134,4 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Palumbo Salvatore Foglio 107 – Mappali 247 – 248 – 249 – 250 – 251 – 252
Superficie territoriale interessata	ST = 14.210 mq. (dato catastale) ST = 14.271 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Intervento residenziale a bassa densità (a tal fine si può ipotizzare il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria, come previsto dal PSC)</p> <p>Progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) della deviazione del Finaletto con recapito nello scolo Muzza, da coordinare con gli altri ambiti e sub-ambiti interessati.</p> <p>Recupero edifici esistenti (villa)</p> <p>Ipotesi (da definire) di trasferimento di parte della potenzialità edificatoria nell'ambito AN.73 limitrofo</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Completamento dei percorsi ciclopedonali per collegare le aree residenziali a sud con gli impianti sportivi (per i tratti interni all'ambito)</p> <p>Completamento delle aree verdi a sud dell'abitato</p> <p>Ai sensi del PSC e del RUE è soggetto a tutela l'ambito perimetrato PS corrispondente alla pertinenza storica dell'edificio classificato (ES)</p>

<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovranno essere definiti e dimensionati gli interventi di mitigazione necessari per evitare il netto superamento del differenziale di immissione nei nuovi edifici in progetto determinato dalla presenza dell'adiacente locale da ballo.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> La realizzazione del by-pass previsto dal PSC, con la contestuale forte moderazione del vecchio tracciato, pone le condizioni per un pieno recupero di adeguate condizioni di sicurezza. Va garantito un accesso sicuro ai previsti itinerari ciclabili della Muzza e verso San Cesario.</p> <p><i>Servizi a rete:</i> Realizzazione della dorsale di acque bianche per collegare il fosso Chiarata con lo scolo Muzza.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati</b></p>	<p>Ut = 0,40 mq./mq. SC = 14.210 x 0,40 = 5.684 mq. Destinazione residenziale massima: 5.684 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.</p>
<p><b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) Parcheggi pubblici</b></p>	<p>Residenza: P1max = 1.368 mq. (20 mq./100 mq. di SC)</p>

<b>Verde pubblico</b>	Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC) Residenza: Vmax = 3.695 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.4</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 20.394 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione stralcio funzionale viabilità tra via Piumazzo e via Filzi</li> <li>• Ampliamento area di pertinenza scuola materna e servizi nel fabbricato esistente</li> <li>• Realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto</li> <li>• Realizzazione di una collina sul margine nord a protezione del rumore autostradale</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,30 mq./mq. SC = 6.118,2 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Maestri Paolo, Bernardini Simonetta, Tomei Giampaolo, Zacchi Rosanna COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (area a sud della nuova viabilità) Foglio 102 – Mappali 107 (parte) – 117 – 123 – 124 – 146 – 148 – 149 – 156 – 163 – 170 – 279 (parte) – 280
Superficie interessata territoriale	ST = 19.961 mq. (dato catastale) ST = 19.829 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione dello stralcio funzionale della viabilità tra via Piumazzo e via Filzi. Ampliamento dell'area di pertinenza della scuola materna e servizi nel fabbricato esistente. Insediamento costituito da 14 lotti in fabbricati H = 10 m.; 21 + 37 posti auto pubblici; Progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) della deviazione est del Finaletto, da coordinare con gli altri ambiti e sub-ambiti interessati. Pista ciclabile dalla circonvallazione lungo il verde di urbanizzazione (sud). Disponibilità a realizzare barriere in terra sul margine nord su area di proprietà privata.
---	--

<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>Dovrà inoltre essere eseguita una stima dei cedimenti post-sismici.</p> <p>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.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, ed in particolare dovrà essere verificato l'impatto del traffico autostradale in corrispondenza degli edifici più vicini all'autostrada.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> In sede di PUA dovranno essere correttamente progettati gli innesti viari e moderata la viabilità di recapito. Dovranno essere realizzati itinerari ciclopedonali agevoli e sicuri verso le fermate del TPL. L'intervento dovrà contribuire alla realizzazione dell'itinerario ciclabile di interesse provinciale lungo la via Galante.</p> <p><i>Servizi a rete:</i> Realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati</b></p>	<p>Ut = 0,30 mq./mq. SC = 19.961 x 0,30 = 5.988 mq. Destinazione residenziale massima: 5.988 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.</p>
<p><b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b></p>	

<b>Parcheggi pubblici</b>	Residenza: P1max = 1.198 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)
<b>Verde pubblico</b>	Residenza: Vmax = 3.892 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede i PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	<p>Cessione di aree urbanizzate utili all'espressione della potenzialità edificatoria comunale (3 lotti ceduti), che può essere in sede di PUA ceduta al privato proprietario dell'immobile (Stasi) o in alternativa avvenire attraverso trasferimento diretto tra le proprietà Maestri e Stasi.</p> <p>Il relativo accordo con i privati dovrà definire le modalità di acquisizione da parte del Comune dell'area destinata all'ampliamento della scuola materna.</p> <p>Per tali finalità di interesse pubblico (realizzazione di attrezzature) il PUA potrà prevedere che le dotazioni di verde pubblico siano costituite da aree classificate dal PSC AD 64.2 come aree per dotazioni. In parte tali aree potranno essere utilizzate anche per le opere di mitigazione ambientale e per il passaggio del tratto deviato del Finaletto.</p>
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA (eventualmente di iniziativa pubblica in virtù della significativa quota di proprietà pubblica dell'ambito)

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.7</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 10.412 mq. (PSC) ST = 10.281 mq. (CTR)
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Completamento delle aree verdi a sud dell'abitato</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale / terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.603 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Bigi Marilena e Ferrari Tomaso; Gurioli Umberto e Rossi Bruna; Marinelli Alessandra, Marinelli Cristina, Marinelli Rita, Marinelli Veronica, Gurioli Alba, Gurioli Alberto. Foglio 110 – Mappali 85 – 125
Superficie territoriale interessata	ST = 9.970 mq. (dato catastale) ST = 9.934 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Edifici bi/trifamiliari – viabilità centrale con lotti sui due lati
Prescrizioni urbanistiche	Obbligo di progettazione della viabilità interna al sub-ambito, da coordinare con quella del sub-ambito 61.8 a fianco. Si richiamano le disposizioni e indicazioni dell'art.28 del vigente PTCP, da applicare in sede di PUA, in particolare per la parte relativa ai criteri per la progettazione ed alla qualità e sostenibilità urbana. Si prescrive che sia privilegiata nelle aree suddette, in sede di PUA, la progettazione delle aree verdi di comparto.
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 dei 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.

<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.4</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 9.970 x 0,25 = 2.492 mq. Destinazione residenziale massima: 2.492 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <b>Parcheggi pubblici</b>  <b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: P1max= 498 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 1.620 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.8</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 12.111 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Completamento delle aree verdi a sud dell'abitato</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale / terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 3.028 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Ricchi Natalino, Gorbia Aldina, Trenti Pier Luigi Foglio 100 – Mappali 81 (parte) – 86 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 11.773 mq. (dato catastale) ST = 11.930 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Tre lotti per edifici a schiera o a croce, e tre lotti per edifici plurifamiliari 8-10 unità, 3 piani). Viabilità lungo l'asse nord-sud, decentrata ad ovest dell'ambito, con lotti posti in linea lungo il confine stradale est.</p> <p>Verde pubblico concentrato lungo il confine ovest dell'ambito.</p> <p>Progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) della infrastruttura idraulica costituente il nuovo "passante" est dello scolo Finaletto, da coordinare con gli altri ambiti e sub-ambiti interessati.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Obbligo di progettazione della viabilità interna al sub-ambito, da coordinare con quella del sub-ambito 61.7 a fianco.</p> <p>Si richiamano le disposizioni e indicazioni dell'art.28 del vigente PTCP, da applicare in sede di PUA, in particolare per la parte relativa ai criteri per la progettazione ed alla qualità e sostenibilità urbana.</p> <p>Si prescrive che sia privilegiata nelle aree suddette, in sede di PUA, la progettazione delle aree verdi di comparto.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>Dovrà inoltre essere eseguita una stima dei cedimenti post-sismici.</p> <p>L'integrazione dovrà essere effettuata attraverso analisi di microzonazione sismica, secondo le prescrizioni di integrazione e</p>

<b>POC</b>	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.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.4</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 11.773 x 0,25 = 2.943 mq. Destinazione residenziale massima: 2.943 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>  <b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: P1max = 589 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 1.913 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA ( 60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.9</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 7.832 mq. comprese le particelle 227 e 228 che fanno parte delle dotazioni territoriali dell'ambito 61.10. Pertanto la ST netta dell'ambito è ST = 5.727 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Realizzazione di una collina sul margine nord dell'abitato a protezione del rumore autostradale</li> <li>• Completamento delle aree verdi a nord dell'abitato</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale /terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 5.727 x 0,25 = 1.432 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Tomei Iride, Tomei Davide, Tomei Armando Foglio 102 – Mappali 108 – 226
Superficie territoriale interessata	ST = 4.917 (dato catastale) ST = 4.755 mq. (rilievo cartografico da base catastale) Aggiungendo le particelle 227 e 228 che fanno parte delle dotazioni territoriali dell'ambito 61.10, la superficie è di 6.381 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Creazione di una viabilità indipendente (strada chiusa) che garantisca il collegamento ai lotti e alle dotazioni territoriali. Previsione di piccoli lotti per case mono / bifamiliari.
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 dei cedimenti post-sismici.
Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC	<i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia

	<p>di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, ed in particolare dovrà essere verificato l'impatto del traffico autostradale in corrispondenza degli edifici più vicini all'autostrada. In base alle risultanze di tale valutazione, dovrà essere progettata e realizzata una collina sul margine nord a protezione del rumore autostradale.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.4</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.229 mq. Destinazione residenziale massima: 1.229 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 246 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 799 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.11</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 10.682 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Obiettivi generali dell'ambito 61 Cessione di standard per pubbliche dotazioni a servizio del margine ovest ed in previsione del completamento dell'insediamento produttivo previsto nell'ambito 70.
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/direzionale
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2670,5 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Malaguti Massimo Foglio 107 – Mappali 427 (parte) – 95 (parte) – 402 (parte) – 454 – 446 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 10.682 mq. (dato catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di circa 30/36 alloggi, di cui: 4/8 unità in ville mono / bifamiliari sul lato sud del comparto 24/28 appartamenti in quattro palazzine Realizzazione di pista ciclabile a servizio del comparto Per l'area nord si prevede di richiedere l'eliminazione del vincolo idrogeologico
Prescrizioni urbanistiche	Cessione di aree per dotazioni pubbliche a servizio del margine ovest. Come standard di verde pubblico va utilizzata la parte sud-ovest dell'ambito, vicina alla nuova viabilità ovest.
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. 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 del Rapporto preliminare VAS del POC	<i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel

	<p>quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Le misure eseguite in sede di ValSAT del POC attestano il rispetto dei limiti previsti dalla classificazione acustica. Pur non risultando al momento necessarie ulteriori verifiche, si prescrive comunque che in sede di PUA sia effettuata la verifica di clima acustico anche per il differenziale potenzialmente indotto dalle attività produttive ad ovest.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.3</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.670 mq. Destinazione residenziale massima: 2.670 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 534 mq. (20 mq./100 mq. di SC Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 1.736 mq. (65 mq./100 mq. di SC Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.14</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 3.624 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso combinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito</li> <li>• Realizzazione della rotatoria prevista su via Piumazzo per il raccordo di immissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Filzi</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 906 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Cavallotti Tommaso Foglio 110 - Mappali 123 – 144 (parte) - 68 (parte) – 137 (parte)
Superficie territoriale interessata	St = 3.624 mq. (dato catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) della infrastruttura idraulica costituente il nuovo "passante" est dello scolo Finaletto, da coordinare con gli altri ambiti e sub-ambiti interessati.</p> <p>In sede di PUA sarà effettuato un esame delle condizioni di sostenibilità e della rilevanza dell'interesse pubblico connesso all'opera idraulica, verificando la possibilità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, a fonte dei rilevanti obiettivi di interesse pubblico e delle eventuali particolari condizioni di onerosità. Il calcolo di tali eventuali diritti aggiuntivi, rapportati alla maggiore onerosità delle opere pubbliche, sarà effettuato in sede di PUA; ai sensi dell'art.65 commi 5 e 6 del PSC tali diritti aggiuntivi non potranno in ogni caso superare il 20% del valore indicato in questa scheda.</p> <p>Realizzazione di un corridoio verde con pista ciclopedonale sul sedime dell'attuale tracciato dello scolo Finaletto, affiancata alla viabilità privata di accesso alle unità intercluse a sud dell'ambito</p>
---	---

	<p>Demolizione del distributore di carburante previa verifica e bonifica delle cisterne e dei terreni eventualmente compromessi</p> <p>Progettazione della viabilità (rotatoria) coordinata con quella dei sub-ambiti 61.15 e 74 AN.</p> <p>Cessione dell'area interessata dal progetto di rotatoria prevista nell'ambito, e partecipazione alla realizzazione della rotatoria.</p> <p>Poiché parte della rotatoria ricade entro l'ambito 74 AN, si dovrà verificare in sede di POC-fase B la fattibilità della realizzazione della rotatoria; in caso di impossibilità (per mancato inserimento in POC dell'ambito 74 AN), il Comune potrà richiedere la monetizzazione della quota afferente al presente ambito, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita dell'area.</p> <p>Area a parcheggio pubblico a fianco della rotatoria</p> <p>Formazione di due lotti per edifici plurifamiliari, salvaguardando l'area est dell'ambito già sistemata a verde privato.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>Dovrà inoltre essere eseguita una stima dei cedimenti post-sismici.</p> <p>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.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Realizzazione della rotatoria prevista su via Piumazzo per il raccordo di immissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Filzi.</p> <p><i>Servizi a rete:</i> Realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto</p>

<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq.  SC = 906 mq.  Destinazione residenziale massima: 906 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <b>Parcheggi pubblici</b>   <b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: P1max = 181 mq. (20 mq./100 mq. di SC)  Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 589 mq. (65 mq./100 mq. di SC)  Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	Le dotazioni territoriali di livello superiore richieste a questo intervento (rotatoria e opere idrauliche) possono essere scomutate dagli oneri di U2 dovuti.
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.15</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 4.604 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Realizzazione della rotonda prevista su via Piumazzo per il raccordo di immissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Rismondo</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale / terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.151 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Venturi Renzo, Monzoni Fratesca Foglio 102 – Mappali 96 – 97 – 99 – 281 – 185
Superficie territoriale interessata	ST = 4.526 mq. (dato catastale) ST = 4.476 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Conservazione dell'edificio residenziale ristrutturato (unifamiliare)</p> <p>Realizzazione di una cortina verde attigua alla rotatoria di progetto, per separare il nucleo residenziale dalla viabilità</p> <p>Formazione di due lotti per edifici unifamiliari e di un lotto per un complesso a schiera (5 unità)</p> <p>Progettazione della viabilità (rotatoria e tangenziale nord) coordinata con quelle del sub-ambito 61.14, dell'ambito 74 AN e degli altri ambiti interessati.</p> <p>Partecipazione alla realizzazione della rotatoria (in modo coordinato con l'ambito AC.b 61.14)</p> <p>Poiché parte della rotatoria ricade entro l'ambito 74 AN, si dovrà verificare in sede di POC-fase B la fattibilità della realizzazione della rotatoria; in caso di impossibilità (per mancato inserimento in POC dell'ambito 74 AN), il Comune potrà richiedere la monetizzazione della quota afferente al presente ambito, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita dell'area.</p>
Prescrizioni urbanistiche	Si richiamano le disposizioni e indicazioni dell'art.28 del vigente PTCP, da applicare in sede di PUA, in particolare per la parte relativa ai criteri per la progettazione ed alla qualità e sostenibilità urbana.

	Si prescrive che sia privilegiata nelle aree suddette, in sede di PUA, la progettazione delle aree verdi di comparto.
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto. Dovrà inoltre essere eseguita una stima dei 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.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008. <i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC. <i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici. <i>Accessibilità e mobilità:</i> Realizzazione della rotatoria prevista su via Piumazzo per il raccordo di immissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Rispondo.
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.131 mq. Destinazione residenziale massima: 1.131 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.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>	Residenza: P1max = 226 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)
<b>Verde pubblico</b>	Residenza: Vmax = 735 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq.

---

	di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.16</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 14.028 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Completamento delle aree verdi a sud della frazione</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 3.507 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Rossi Aldo, Orlandi Nives Foglio 115 – Mappali 132 (parte) – 133 (parte) – 134 – 135 – 136 – 137
Superficie territoriale interessata	ST1 = 14.028 mq. (ambito AC.b 61.16) ST = 13.677 mq. (rilievo cartografico da base catastale) ST2 = 961 mq. (ambito AC)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione idraulica (e realizzazione del tratto di competenza) della infrastruttura idraulica costituente il nuovo "passante" est dello scolo Finaletto, da coordinare con gli altri ambiti e sub-ambiti interessati.</p> <p>Edifici residenziali a due piani oltre al p.t., disposti secondo uno schema che si chiude verso la campagna, per delimitare il costruito, e si sviluppa attorno al sistema di dotazioni pubbliche (strade, parcheggi e verde). La strada di accesso si innesta su via Galante ed è prevista in posizione decentrata per consentire la realizzazione di uno spazio verde ampio, lasciando anche aperta la possibilità di un eventuale collegamento con via Menotti.</p> <p>Realizzazione di un tratto della pista ciclabile prevista sulla via Galante</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Si richiamano le disposizioni e indicazioni dell'art.28 del vigente PTCP, da applicare in sede di PUA, in particolare per la parte relativa ai criteri per la progettazione ed alla qualità e sostenibilità urbana.</p> <p>Si prescrive che sia privilegiata nelle aree suddette, in sede di PUA, la progettazione delle aree verdi di comparto.</p>
Prescrizioni e indicazioni	In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini

derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	geologiche proporzionate al progetto.
Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici. Dovrà essere in particolare calcolare il differenziale di immissione potenzialmente indotto dall'attività produttiva insediata tra via Galante e via Menotti, dimensionando e realizzando a carico dei proponenti le eventuali opere di mitigazione necessarie a garantire il rispetto dei limiti vigenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.4</p>
Diritti edificatori assegnati	<p>Ut = 0,25 - SC1 = 3.507 mq. in ambito AC.b 61.16 Ut = 0,45 - SC2 = 432 mq. da ambito AC, trasferiti in ambito AC.b 61.16 In totale SC = 3.939 mq. Destinazione residenziale massima: 3.939 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.</p>
<p>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) Parcheggi pubblici</p> <p>Verde pubblico</p>	<p>Residenza: P1max = 788 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 2.560 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>

---

<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata Il progetto prevede la possibilità di realizzazione di 4 stralci successivi, autonomi per quanto riguarda le dotazioni pubbliche.

Denominazione ambito	<b>PIUMAZZO</b>	<b>AC.b 61.17</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 8.548 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obiettivi generali dell'ambito 61</li> <li>• Realizzazione di una collina lungo il margine nord dell'abitato a protezione dal rumore autostradale</li> <li>• Completamento delle aree verdi a nord dell'abitato</li> <li>• Realizzazione dei collegamenti tra l'ambito di via del lavoro e il centro della frazione</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.137 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Tugnetti Sara: Foglio 101 mapp.455 ST = 1.869 mq. Ferrari Tomaso, Malferrari Patrizia: Foglio 101 mapp.166 - 219 - 361 ST = 6.898 mq.
Superficie territoriale interessata	In totale ST = 8.767 mq. (dato catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di una fascia verde di mitigazione lungo il margine nord dell'abitato Realizzazione e collegamenti tra l'ambito di via del lavoro e il centro della frazione.
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. 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 alla tutela delle risorse acquifere sotterranee	La pianificazione attuativa deve essere formata in coordinamento con il Gestore del Servizio Idrico Integrato, fermo restando il rigoroso rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'assoluto rispetto dei vincoli e delle prescrizioni imposte</li> </ul>

	<p>dall'art.94 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA nel parere espresso sul POC adottato;</li> </ul> <p>ad ulteriore tutela dell'acquifero esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le fognature devono essere a perfetta tenuta idraulica, realizzate in doppia camicia, ed ispezionabili;</li> <li>- fosse biologiche, pozzetti ed altre tipologie di collettamento di acque reflue, inclusi gli allacciamenti alla pubblica fognatura, devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantire la perfetta tenuta idraulica;</li> <li>- si fa divieto di predisposizione di stoccaggi di idrocarburi interrati;</li> <li>- si fa divieto di realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie, intendendosi con esso il fronte di ghiaia più superficiale, individuabile dalle stratigrafie dei pozzi esistenti, per cui dovrà essere mantenuto un franco di sicurezza non inferiore a m5;</li> <li>- le infrastrutture viarie devono essere dotate di sistemi di raccolta impermeabilizzati per il rapido deflusso delle acque meteoriche.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato SCE01 di San Cesario-Piumazzo e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) di cui all'art.12 A del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee a preservare la falda da contaminazioni (comma 2.1a, punto a5 dell'art.12 del PTCP), e a garantire il processo di ricarica della falda e limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (comma 2.1c, punto c4); le relative disposizioni sono riportate all'art. 17 c.2 delle Norme del presente POC.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere verificato il rispetto del valore differenziale relativo alle attività artigianali insediate, che in prima analisi appaiono caratterizzate da ridotti livelli di emissione, così come appare verificato il rispetto dei valori assoluti di immissione prescritti dalla classificazione acustica, che potrà subire modifiche proprio in funzione delle attività che saranno insediate.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 61.3</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati</b></p>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.192 mq. (in totale) Destinazione residenziale massima: 2.192 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</p>

	dell'ambito urbano interessato.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	Residenza: P1max = 438 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)
<b>Verde pubblico</b>	Residenza: Vmax = 1.425 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)  In sede di PUA il Comune potrà valutare la possibilità di acquisire parte dell'area sistemata a verde pubblico al di fuori dell'ambito, o in alternativa la dotazione può essere monetizzata, al fine di realizzare un'area destinata a verde pubblico di localizzazione e dimensioni adeguate.
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata, subordinato alla validazione da parte del Comune di un disegno di viabilità che riguarda anche i comparti adiacenti a nord-est e ad ovest.

Denominazione ambito	<b>MADONNA DELLA PROVVIDENZA</b>	<b>AC.d 68.2</b>
Localizzazione	PIUMAZZO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 7.179 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messa in sicurezza dell'incrocio tra la strada principale e le vie Santa Maria e Belfiore</li> <li>• Adeguare il tratto urbano di via per Piumazzo realizzando le opere necessarie a connotare maggiormente il centro abitato: interventi di messa in sicurezza dell'incrocio, adeguamento dell'asse stradale (restringimento carreggiata, percorso pedonale, arredo) nel tratto est</li> <li>• Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione, in raccordo con l'Autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da adottare (vedi "Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS").</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.794,7 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Bertoni Gianfranco Foglio 104 – Mappale 124 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 7.179 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Cinque fabbricati residenziali per 20 unità abitative complessive - Verde pubblico ricavato in angolo tra le vie Belfiore e S.Maria, di fronte alla chiesa. Parcheggi pubblici lungo la via S.Maria. Progettazione edilizia con applicazione di criteri di sostenibilità energetica e ambientale
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	In fase di PUA è prescritta l'esecuzione di un'apposita campagna di indagine geognostica per verificare le considerazioni assunte in sede di Relazione geologica del POC e di ValSAT/VAS, ed eseguire opportune verifiche a liquefazione e a cedimenti post sismici per l'area considerata. E' fatto obbligo di completare e adeguare, nella fase preliminare di

	redazione del PUA, la documentazione di caratterizzazione 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.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L’ambito deve essere incluso nell’agglomerato CAS03 Madonna della Provvidenza e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008. La soluzione deve essere attentamente valutata in sede di PUA di concerto con l’Autorità d’Ambito Provinciale ed il Gestore del SII, in termini opzionali relativamente al collettamento a Cavazonza (pianificato), o alla realizzazione di un impianto a basso impatto energetico (fitodepurazione), che dovrà necessariamente provvedere al trattamento del carico fognario nero dell’intera frazione.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L’ambito rientra nel settore delle “aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche”, di cui al comma 2.2b dell’art.12A del PTCP, riportato nell’Allegato 1.4 alle Norme del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee alla prevenzione, alla messa in sicurezza o alla riduzione del rischio relative ai centri di pericolo.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici. In particolare dovrà essere calcolato il valore differenziale di immissione potenzialmente indotto dall’attività produttiva a sud-est, dimensionando le eventuali opere di mitigazione necessarie a garantire il rispetto dei limiti vigenti.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Messa in sicurezza della “traversa urbana” della via Piumazzo. Realizzazione del collegamento ciclabile con Piumazzo.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.795 mq. Destinazione residenziale massima: 1.795 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 359 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 1.167 mq. (65 mq./100 mq. di SC)</p>

---

	Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	Impianto di fitodepurazione da realizzare a servizio dell'intera frazione (cessione dell'area).
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>MANZOLINO</b>	<b>AC.b 81.2</b>
Localizzazione	MANZOLINO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 5.996 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delocalizzazione delle attuali strutture produttive e riqualificazione degli spazi centrali della frazione</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro, della chiesa e della scuola materna parrocchiale</li> <li>• Accessibilità all'ambito per il centro sportivo e ricreativo (dotazioni ambito n.86)</li> <li>• Concorso all'attuazione del progetto di potenziamento/adeguamento del tratto fognario del centro frazionario</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,40 mq./mq.

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

Operatori e relativi mappali	Silvestri Giovanni Maria, Cristoni Lilia, Silvestri Enrico, Piretti Antonella Foglio 59 – mappali 595 – 398 – 145 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 6.029 mq. (dato catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Intervento di riqualificazione con realizzazione di edifici residenziali disposti a corte lungo l'asse est-ovest.</p> <p>Parcheggio pubblico a servizio del centro frazionale e dei servizi presenti; percorso pedonale e ciclabile che colleghi il parcheggio, il cimitero, l'area verde parrocchiale e pubblica.</p> <p>Il Piano coinvolge nella progettazione anche l'area, esterna al comparto e di proprietà della Parrocchia.</p> <p>Partecipazione coordinata – anche attraverso la possibile costituzione di un soggetto unico in forma consortile - alla realizzazione del progetto unitario di potenziamento/adeguamento del tratto fognario non più idoneo del centro frazionale. Il riparto dei costi di progettazione e realizzazione con gli altri ambiti interessati (AC.b 81.4, 81.5, 81.6) avverrà in modo proporzionale in base ai diritti edificatori assegnati dal POC.</p>
---	--

	Le opere potranno essere realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione U2.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p>PUA da definire tenendo conto della valutazione negativa formulata dalla CQAP in sede di valutazione preventiva.</p> <p>Da valutare in sede di PUA l'ipotesi di spostamento di parte della SC nelle aree limitrofe a minor carico urbanistico.</p> <p>Obiettivo dell'intervento è la delocalizzazione delle attuali strutture produttive e la riqualificazione degli spazi centrali della frazione, con realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro, della chiesa e della scuola materna parrocchiale.</p>
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>E' fatto obbligo di produrre, nella fase preliminare di redazione del PUA, la documentazione di caratterizzazione sismica, secondo le prescrizioni di redazione 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.</p>
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><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 all'attività produttiva preesistente:</i></p> <p>Gli elaborati del PUA dovranno prevedere e dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i></p> <p>In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici, anche per effetto della cessazione dell'attività produttiva presente all'interno dell'ambito.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Sviluppo della connessione ciclabile con il capoluogo. Messa in sicurezza degli innesti sulla via Emilia a Cavazzona.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,40 mq./mq. SC1 = 2.412 mq.</p> <p>Demolizione fabbricato esistente: ricostruzione superficie coperta esistente SC2 = 336,0 mq.</p> <p>In totale SC = 2.748 mq.</p>

	<p>Destinazione residenziale massima: 2.748 mq. di SC</p> <p>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.</p>
<p><b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b></p> <p><b>Parcheggi pubblici</b></p> <p><b>Verde pubblico</b></p>	<p>Residenza: P1max = 550 mq. (20 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 1.786 mq. (65 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Terziario/commerciale: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC).</p> <p>In sede di PUA il Comune potrà valutare la possibilità di acquisire parte dell'area sistemata a verde pubblico al di fuori dell'ambito, o in alternativa la dotazione può essere monetizzata, al fine di realizzare un'area destinata a verde pubblico di localizzazione e dimensioni adeguate.</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>MANZOLINO</b>	<b>AC.b 81.4</b>
Localizzazione	MANZOLINO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 4.724 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,15 mq./mq.

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

Operatori e relativi mappali	Bernardi Giancarlo, Gilberto, Luigi e Flaminio
Superficie territoriale interessata	<p>ST = 4.652 mq. (dato catastale)</p> <p>In accoglimento della proposta presentata in sede di osservazione al POC adottato, viene rettificato il perimetro dell'ambito limitrofo 81 AC.b, con incremento della ST pari a 1.030 mq., mantenendo invariati i diritti edificatori assegnati, al fine di migliorare l'assetto complessivo e realizzare il parcheggio pubblico a servizio del Cimitero.</p> <p>Foglio 59 – Mappali 607 (parte) – 608 (parte) – 393 – 394 – 395 – 396 – 109 (parte)</p>

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

<p><b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b></p> <p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p>Realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero, in aggiunta ai parcheggi pubblici prescritti come dotazioni dell'insediamento (aree di cessione).</p> <p>Partecipazione coordinata – anche attraverso la possibile costituzione di un soggetto unico in forma consortile - alla realizzazione del progetto unitario di potenziamento/adequamento del tratto fognario non più idoneo del centro frazionale. Il riparto dei costi di progettazione e realizzazione con gli altri ambiti interessati (AC.b 81.2, 81.5, 81.6) avverrà in modo proporzionale in base ai diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Le opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione U2.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli</b></p>	<p>Si prescrive la realizzazione in fase di PUA di indagine geognostica e sismica appositamente eseguita sull'ambito in oggetto, in modo da verificare le considerazioni assunte in sede di relazione geologica e di ValSAT/VAS del POC, ed eseguire nuove</p>

<b>approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p>verifiche a liquefazione e stime dei cedimenti post sismici.</p> <p>E' fatto obbligo di completare e adeguare, nella fase preliminare di redazione del PUA, la documentazione di caratterizzazione 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.</p>
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici. In particolare dovrà essere calcolato il valore differenziale di immissione potenzialmente indotto dalle attività produttive insediate sul confine nord in corrispondenza dell'edificio più vicino, e valutare la congruità della classificazione acustica attuale, al fine di conseguire una maggiore tutela acustica del territorio adiacente.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 81.2</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,15 mq./mq.</p> <p>SC = 698 mq.</p> <p>Destinazione residenziale massima: 698 mq. di SC</p> <p>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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 140 mq. (20 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 454 mq. (65 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

<b>Denominazione ambito</b>	<b>MANZOLINO</b>	<b>AC.b 81.5</b>
<b>Localizzazione</b>	MANZOLINO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 9.883 mq.
<b>Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessione di aree funzionali all'ampliamento dell'ambito per dotazioni n.87</li> <li>• Realizzazione del tratto di pista ciclabile fino all'AD 87</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale – commerciale/terziario
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>Ut = 0,15 mq./mq. SC = 1.482 mq.</p> <p>Il mappale 92 può ospitare la rilocalizzazione dell'edificio da delocalizzare di cui alla scheda n.19 dell'Allegato E del RUE, per una potenzialità edificatoria aggiuntiva corrispondente a un volume di 1.907,03 mc., con il limite massimo di 5 alloggi.</p>

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Cesari Claudia, Cesari Raffaella Foglio 72 – Mappale 92
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 9.883 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Cessione delle aree funzionali all'ampliamento dell'ambito per dotazioni n.87 (per circa 15.720 mq.), comprese anche nel mappale n.89</p> <p>Realizzazione di un tratto della strada di penetrazione/collegamento verso ovest con l'ambito per dotazioni</p> <p>Assetto urbanistico che assume come elemento ordinatore l'orientamento della tessitura dei campi</p> <p>Edifici in classe A; alimentazione energetica fortemente integrata con l'energia da solare termico e fotovoltaico.</p> <p>Area centrale per verde pubblico, parcheggi e strada di accesso</p> <p>Margine con via Manzolino definito dalla pista ciclabile (lungo via Manzolino est), di dimensioni adeguate ad un vero spazio pubblico e di relazione.</p> <p>Partecipazione coordinata – anche attraverso la possibile costituzione di un soggetto unico in forma consortile - alla realizzazione del progetto unitario di potenziamento/adequamento</p>
--	--

	<p>del tratto fognario non più idoneo del centro frazionale. Il riparto dei costi di progettazione e realizzazione con gli altri ambiti interessati (AC.b 81.2, 81.4, 81.6) avverrà in modo proporzionale in base ai diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Le opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione U2.</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p>Cessione di aree funzionali all'ampliamento dell'ambito per dotazioni n.87.</p> <p>Realizzazione del tratto di pista ciclabile fino all'ambito AD 87</p>
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p>
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	<p>L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.</p>
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 81.2</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,15 mq./mq. SC1 = 1.380 mq. Destinazione residenziale massima: 1.380 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.</p> <p>SC2 (aggiuntiva): da definire, derivante da delocalizzazione dell'edificio di cui alla scheda n.19 dell'Allegato E del RUE</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 276 mq. (20 mq./100 mq. di SC)</p>

---

<b>Verde pubblico</b>	Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC) Residenza: Vmax = 897 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

<b>Denominazione ambito</b>	<b>MANZOLINO – RESIDENZIALE</b>	<b>AC.b 81.6</b>
<b>Localizzazione</b>	MANZOLINO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	ST = 14.488 mq.
<b>Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delocalizzazione delle attuali strutture produttive</li> <li>• Riqualificazione degli spazi centrali della frazione</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico a servizio dei tessuti edilizi esistenti</li> <li>• Realizzazione di percorsi protetti per il collegamento delle aree residenziali a sud della frazione</li> <li>• Riqualificazione delle aree adiacenti il canale di Melara</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale – commerciale/terziario
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 3.622 mq. a cui può essere aggiunta un'ulteriore SC ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva esistenti, computando l'attuale superficie coperta di mq. 2.076.

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Logoestense srl – Immobiliare Calcara srl Foglio 59 Mappali 268 – 283 – 602 – 604 – 612 – 619 (parte) – 622 – 623 – 624 – 627 – 628 – 629 – 630
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 14.488 mq. ST = 14.709 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Delocalizzazione delle attuali strutture produttive</p> <p>Riqualificazione degli spazi centrali della frazione</p> <p>Collegamento pedonale/ciclabile tra la nuova zona residenziale e il centro della frazione, e realizzazione di parcheggi pubblici.</p> <p>Salvaguardia e riqualificazione del canale Melara</p> <p>Realizzazione di un sistema di aree verdi urbane</p> <p>Miglioramento della raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognaria</p> <p>Partecipazione coordinata – anche attraverso la possibile costituzione di un soggetto unico in forma consortile - alla realizzazione del progetto unitario di potenziamento/adeguamento del tratto fognario non più idoneo del centro frazionale. Il riparto dei</p>
--	---

	<p>costi di progettazione e realizzazione con gli altri ambiti interessati (AC.b 81.2, 81.4, 81.5) avverrà in modo proporzionale in base ai diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Le opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione U2.</p> <p>Accordi per interventi ERS in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito.</p>
--	--

<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p>
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	<p>L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.</p>
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><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 all'attività produttiva preesistente:</i></p> <p>Gli elaborati del PUA dovranno prevedere e dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i></p> <p>In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici, anche per effetto della cessazione dell'attività produttiva presente all'interno dell'ambito.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Vedi ambito 81.2</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq.</p> <p>SC = 3.622 mq. + 2.076 mq. (superficie coperta edifici esistenti da demolire) = 5.698 mq.</p> <p>Destinazione residenziale massima: 5.698 mq. di SC</p> <p>Eventuali destinazioni terziario/commerciali: da definire in sede di PUA in relazione alla specificità delle caratteristiche</p>

	dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato.
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	Residenza: P1max = 1.140 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)
<b>Verde pubblico</b>	Residenza: Vmax = 3.704 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)  In sede di PUA sarà verificata la possibilità di reperire l'area da attrezzare a verde pubblico entro l'ambito limitrofo 89 AN, al fine di realizzare un'area a verde pubblico più ampia e compatta. Tale possibilità è subordinata all'inserimento nel POC-fase B dell'ambito 89 AN, e alla verifica della qualità dell'assetto urbanistico risultante per tale ambito. In alternativa, il Comune potrà definire in sede di PUA la monetizzazione o la cessione di altre aree esterne all'ambito.
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>CAVAZZONA</b>	<b>AC.b 100.2</b>
Localizzazione	CAVAZZONA	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 7.788 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualficazione delle aree libere (anche di proprietà pubblica) per creare il centro della frazione</li> <li>• Realizzazione di un centro aggregativo di uso pubblico</li> <li>• Eliminazione del distributore di carburanti, incompatibile in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero e rispetto agli obiettivi della pianificazione</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Ut = 0,40 mq./mq.</p> <p>SC = 3.076,4 mq. – potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a ulteriori 1.300 mq. di SC, in virtù della demolizione della struttura del distributore di carburanti in fregio alla via Emilia e dei rilevanti obiettivi di interesse pubblico che riguardano le aree da riqualificare di proprietà pubblica</p>

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

Operatori e relativi mappali	Ditta B.M.R. srl - Ditta San Pietro srl - Proprietà pubblica Foglio 88 Mappali 125 – 126 – 127 (parte) – 204 – 420 - 448
Superficie territoriale interessata	<p>ST = 7.788 mq.</p> <p>SC = 3.115 (assegnata a tutte le proprietà con criteri perequativi) + 1.300 (assegnata ai soli soggetti attuatori) = 4.415 mq.</p>

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Realizzazione di un parcheggio pubblico</p> <p>Realizzazione di una piazza pedonale come centro della frazione e luogo di incontro, attraverso la riqualificazione delle aree libere</p> <p>Realizzazione di un percorso di penetrazione pedonale e ciclabile</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p> <p>Deve inoltre essere realizzata l'eliminazione del distributore di</p>

	carburanti, incompatibile in reazione alla vulnerabilità dell'acquifero e rispetto agli obiettivi della pianificazione.
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	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
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Protezione delle acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nel settore delle "aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche", di cui al comma 2.2b dell'art.12A del PTCP, riportato nell'Allegato 1.4 alle Norme del PTCP. Pertanto in sede di PUA dovranno essere applicate misure idonee alla prevenzione, alla messa in sicurezza o alla riduzione del rischio relative ai centri di pericolo.</p> <p><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> Gli elaborati del PUA dovranno prevedere e dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, verificando la compatibilità delle funzioni da insediare con i livelli di rumore, che risultano essere elevati anche se nel punto di misura i limiti prescritti sono rispettati.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Progetto di messa in sicurezza della traversa urbana della via Emilia, esteso fino ala stazione di Ponte Samoggia.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>SC = 4.415 mq.</p> <p>Destinazione residenziale massima: 4.415 mq. di SC</p> <p>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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) Parcheggi pubblici</b>	<p>(compresa la SC aggiuntiva di 1.300 mq assegnata ai soggetti attuatori)</p> <p>Residenza: P1max = 883 mq. (20 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq.</p>

---

<b>Verde pubblico</b>	di SC) Residenza: Vmax = 2.870 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>CAVAZZONA EST</b>	<b>AC.c 101.3</b>
Localizzazione	CAVAZZONA	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 7.620 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,15 mq./mq. SC = 1.143 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Focci Vittorio, Mirella e Amedeo Foglio 89 - Mappali 291 – 293
Superficie territoriale interessata	St = 7.697 mq. (dato catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Intervento costituito da edifici mono e bifamiliari. Interventi di mitigazione tra la zona industriale della Cavazzona e del limitrofo comune di Anzola Emilia, con barriere naturali costituite da filari di alberi e vegetazione autoctona.
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 dei 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 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> Gli elaborati del PUA dovranno prevedere e dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle Tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici. In particolare dovrà essere calcolato il valore differenziale di immissione indotto dalle attività produttive ad ovest, dimensionando e prevedendo la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione a carico del proponente, nel caso non fosse conseguibile il rispetto dei limiti vigenti con la adeguata localizzazione dei nuovi edifici residenziali.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 100.2</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,15 mq./mq. SC = 1.155 mq. Destinazione residenziale massima: 1.155 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 231 mq. (20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 751 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PANZANO</b>	<b>AC.b 110.5</b>
Localizzazione	PANZANO	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 7.730 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseguitamento degli obiettivi generali dell'ambito (realizzazione percorsi ciclopedonali; miglioramento della viabilità interna all'ambito; miglioramento della qualità ambientale dell'insediamento con la valorizzazione delle aree verdi e delle aree di pertinenza del nucleo storico del Castello; miglioramento della raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti)</li> <li>• Completamento delle dotazioni del nucleo abitato con spazi ad uso pubblico</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico a servizio dei tessuti edilizi esistenti</li> <li>• Realizzazione della dorsale delle acque bianche prevista e indicata nel PSC</li> <li>• Realizzazione di percorsi protetti tra la porzione di abitato a sud e gli impianti sportivi e il cimitero</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 1.932,5 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Covoni Novello Foglio 38 Mappale 77 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 7.730 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione della dorsale delle acque bianche prevista e indicata nel PSC Intervento costituito da 6 lotti edificabili (edifici di 4 alloggi max), altezza max 3 piani Viabilità di quartiere con accesso da via della Solidarietà; percorso ciclopedonale che collega via Nino Bixio a via della Solidarietà - via della Concordia
Prescrizioni urbanistiche	Completamento delle dotazioni del nucleo abitato con spazi ad uso pubblico

	<p>Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico a servizio dei tessuti edilizi esistenti</p> <p>Realizzazione di percorsi protetti tra la porzione di abitato a sud e gli impianti sportivi e il cimitero</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>Sono inoltre da approfondire le verifiche sulla possibile liquefazione dei terreni, alla luce delle incertezze espresse in sede di Relazione geologica e ValSAT/VAS del POC.</p> <p>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.</p>
<p><b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b></p>	<p><i>Tutela paesaggistico-ambientale:</i></p> <p>L'ambito è compreso entro la "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" riportata nella Carta 1.1 del PTCP, ed è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all'art. 39 delle Norme di Attuazione del PTCP stesso. In particolare in sede di PUA dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'assetto di progetto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali del sito e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale presenti.</p>
<p><b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b></p>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i></p> <p>In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Interventi di moderazione del traffico su via Villa Claudia, sia all'interno che all'esterno della frazione.</p> <p>Rafforzamento delle connessioni ciclabili con Pioppa e con il capoluogo.</p> <p>Ipotesi di collegamento ciclabile con la fermata del TPL del Pilastrello.</p> <p><i>Servizi a rete:</i></p> <p>Realizzazione della dorsale delle acque bianche prevista e indicata nel PSC Poiché l'ambito ricade in area A3 del PTCP "aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B, situate in comparti morfologici allagabili", in sede di PUA dovranno essere definiti, in applicazione del comma 5 dell'art.11 del PTCP, gli interventi tecnici da adottare sia per ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti della riduzione 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</p>

	canali di bonifica.
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq.  SC = 1.932 mq.  Destinazione residenziale massima: 1.932 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 386 mq. (20 mq./100 mq. di SC)  Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 1.256 mq. (65 mq./100 mq. di SC)  Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIOPPA - RESIDENZIALE</b>	<b>AC.c 115.2</b>
Localizzazione	PIOPPA	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 23.580 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completare le dotazioni del nucleo abitato</li> <li>• Realizzare il percorso ciclopedonale verso nord per collegare le aree urbanizzate a nord con i percorsi diretti a Ponzano e al capoluogo</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 5.895 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Don Franco Fiorini (Parrocchia SS.Filippo e Giacomo di Panzano) Foglio 40 Mappale 342
Superficie territoriale interessata	ST = 23.578 mq. ST = 23.730 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Residenze in palazzine a tre piani f.t. di 12 alloggi ciascuna, villette bi- e trifamiliari, case a schiera, per un totale di 60-75 unità abitative</p> <p>Viabilità centrale, trasformazione dello stradello esistente da doppio senso a senso unico di marcia (previa acquisizione di adesione formale da parte dei soggetti interessati).</p> <p>Parco collocato tra l'area di nuova edificazione e il complesso rurale villa Neri. Percorso ciclopedonale in continuità con i percorsi esistenti ad ovest e a sud della frazione.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Completare le dotazioni del nucleo abitato.</p> <p>Realizzare il percorso ciclopedonale verso nord per collegare le aree urbanizzate a nord con i percorsi diretti a Ponzano e al capoluogo.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto.</p> <p>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.</p>

<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici rispetto al rumore stradale. Dovrà inoltre essere calcolato il valore differenziale di immissione indotto dalle attività produttive ad ovest.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> in sede di PUA deve essere attentamente verificato l'impatto dei nuovi innesti sulla provinciale, che devono altresì rispettare l'efficienza del TPL (vanno pertanto protette ed attrezzate le fermate). Devono essere attrezzati i percorsi di collegamento ciclopedonale con le fermate del TPL. Per consentire un'adeguata disamina sulle competenze ad esprimersi della Provincia di Modena, (Area LL.PP.), nella fase preliminare di redazione del PUA dovranno essere presentati elaborati progettuali significativi, tali da consentire un pronunciamento preliminare sulle opere.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 5.894 mq. Destinazione residenziale massima: 5.894 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>	
<b>Parcheggi pubblici</b>	<p>Residenza: P1max = 1.179 mq. 20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: Vmax = 3.831 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

Denominazione ambito	<b>PIOPPA</b>	<b>AC.c 115.3</b>
Localizzazione	PIOPPA	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	St = 11.325 mq.
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completare le dotazioni del nucleo abitato</li> <li>• Realizzare spazi ad uso pubblico in prossimità del centro abitato</li> </ul>
Funzioni ammesse	Residenziale – commerciale/terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.831 mq.

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

Operatori e relativi mappali	Ditta Pioppa srl Foglio 40 Mappali 100 – 225 – 232 – 239 – 240 – 242 – 244 – 245 – 246 – 248
Superficie territoriale interessata	ST = 10.925 mq. (dato catastale) ST = 11.144 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Schema urbanistico con 10 lotti (SF totale = 5.434 mq.), edifici H max = 8 m. (2 piani più sottotetto) e viabilità interna a fondo cieco (accesso da via per Panzano)
Prescrizioni urbanistiche	Completare le dotazioni del nucleo abitato. Realizzare spazi ad uso pubblico in prossimità del centro abitato.
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. 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 è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.
Prescrizioni del Rapporto	<i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS01 di

<b>preliminare VAS del POC</b>	<p>Castelfranco e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici rispetto al rumore stradale. Dovrà inoltre essere calcolato il valore differenziale di immissione indotto dalle attività produttive ad ovest.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Vedi ambito 115.2 Per consentire un'adeguata disamina sulle competenze ad esprimersi della Provincia di Modena, (Area LL.PP.), nella fase preliminare di redazione del PUA dovranno essere presentati elaborati progettuali significativi, tali da consentire un pronunciamento preliminare sulle opere.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>Ut = 0,25 mq./mq. SC = 2.731 mq. Destinazione residenziale massima: 2.731 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.</p>
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b>  <b>Parcheggi pubblici</b>    <b>Verde pubblico</b>	<p>Residenza: P1max = 546 mq. 20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)</p> <p>Residenza: Vmax = 1.775 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)</p>
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

<b>Denominazione ambito</b>	<b>RECOVATO - RESIDENZIALE</b>	<b>AC.d 120.2</b>
<b>Localizzazione</b>	RECOVATO	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 21.052 mq.
<b>Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici al servizio dell'intero nucleo abitato</li> <li>• Realizzazione delle opere di mitigazione rispetto alla viabilità</li> <li>• Realizzazione delle infrastrutture necessarie alla depurazione dei reflui, dimensionate rispetto all'intero nucleo abitato</li> <li>• Realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento del centro del nucleo abitato con la chiesa e il cimitero.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale – commerciale/terziario
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 5.263 mq.

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Filippini Dante, Minelli Davide, Minelli Claudia Foglio 12 Mappali 60 – 61 – 123 – 124 – 125 – 128 – 130 – 134 – 136 – 138 – 139 – 141 – 143 – 146
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 22.025 mq. (dato catastale) ST = 21.878 mq. (rilievo cartografico da base catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Collegamento ciclabile da via Spalato a via per Recovato.</p> <p>Cessione di un'area di proprietà Filippini (mapp.147) esterna all'ambito, per la collocazione del depuratore reflui che soddisfi il fabbisogno sia dell'ambito 120.2 che del sub-ambito 120.3, già realizzato. Dotazione di area a verde pubblico e parcheggi pubblici a servizio dell'intero nucleo abitato, collocati in prossimità di via per Recovato e via Spalato.</p> <p>Tipologie in prevalenza bifamiliari (schema tipologico a volume compatto su pianta quadrata; 3 livelli (terra, primo piano, piano soffitta).</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p>Realizzazione di dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici al servizio dell'intero nucleo abitato.</p> <p>Realizzazione delle opere di mitigazione rispetto alla viabilità.</p>

	Realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento del centro del nucleo abitato con la chiesa e il cimitero.
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	In sede di PUA è da prevedere l'approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto. E' fatto obbligo di completare e adeguare, nella fase preliminare di redazione del PUA, la documentazione di caratterizzazione 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.
<b>Prescrizioni relative al rispetto di tutele del PTCP vigente</b>	L'ambito è interessato dalle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", di cui all'art.41B delle Norme del PTCP. In sede di PUA dovrà essere verificato che l'assetto urbanistico dell'ambito non comprometta la riconoscibilità percettiva né la conservazione degli elementi della centuriazione.
<b>Prescrizioni del Rapporto preliminare VAS del POC</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> L'ambito deve essere incluso nell'agglomerato CAS04 di Recovato e quindi allacciato alla pubblica fognatura, nel quadro del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.C.P. n.40 del 12/03/2008. La soluzione che sarà adottata (sistema in loco/collettamento a Castelfranco) deve essere attentamente valutata in sede di PUA di concerto con l'Autorità d'Ambito Provinciale ed il Gestore del SII, in termini opzionali relativamente al collettamento a Castelfranco (pianificato) o alla realizzazione di un impianto di depurazione in loco. Qualora risulti preferibile quest'ultima soluzione, è prescritta, anche ai sensi dell'art.13B comma 1.3 lett.d3 PTCP, la progettazione di un sistema energeticamente sostenibile, a basso impatto, che dovrà necessariamente provvedere al trattamento del carico fognario nero dell'intera frazione.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> In sede di PUA dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico, attestando il rispetto dei limiti in quel momento vigenti in funzione della localizzazione dei nuovi edifici rispetto al rumore stradale. Dovrà inoltre essere calcolato il valore differenziale di immissione indotto dall'allevamento presente a nord, che nel caso venisse confermata la presenza richiederebbe l'aggiornamento della classificazione acustica.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Messa in sicurezza dell'incrocio SP14 – Spalato Per consentire un'adeguata disamina sulle competenze ad esprimersi della Provincia di Modena, (Area LL.PP.), nella fase preliminare di redazione del PUA dovranno essere presentati elaborati progettuali significativi, tali da consentire un pronunciamento preliminare sulle opere.</p> <p><i>Altre prescrizioni ambientali:</i> In relazione alla prossimità di un allevamento bovino, si prescrive,</p>

	in linea con quanto espresso da ARPA nel parere di competenza espresso sul POC adottato, che siano previste tutte le opere necessarie al fine di mitigare interferenze sulle funzioni residenziali.
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	Ut = 0,25 mq./mq. SC = 5.506 mq. Destinazione residenziale massima: 5.506 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)
<b>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</b> <b>Parcheggi pubblici</b>  <b>Verde pubblico</b>	Residenza: P1max = 1.101 mq. 20 mq./100 mq. di SC) Terziario: P1 eventuale da definire in sede di PUA (40 mq./100 mq. di SC)  Residenza: Vmax = 3.579 mq. (65 mq./100 mq. di SC) Terziario: V eventuale da definire in sede di PUA (60 mq./100 mq. di SC)
<b>Eventuali dotazioni territoriali aggiuntive o monetizzazioni</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA di iniziativa privata

**SINTESI DEI DATI**

<b>Sub-ambiti inseriti nel POC</b>	<b>ST catastale</b>	<b>SC residenziale massima <sup>1</sup></b>	<b>SC terziario commerciale<sup>2</sup></b>	<b>SC totale</b>
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
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 101.3 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
<b>TOTALE RICHIESTE INSERITE NEL POC</b>	<b>282.605</b>	<b>75.546</b>	<b>6.067</b>	<b>81.613</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

**Abitanti teorici:** 77.566 mq. / 43 mq. = **1.804** abitanti teorici, di essi 217 abitanti teorici derivano dalla conferma di previsioni non attuate del PRG (ambiti 17.1 – 61.4 – 61.9 – 81.3 – 115.2 – 115.3).



**INDIVIDUAZIONE DI AREE IDONEE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI  
FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON  
POTENZA SUPERIORE A 20KW**

**A) Posizione degli impianti fotovoltaici a terra nei terreni adiacenti passaggio TAV**

La Tav. 1 del POC (Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC) riporta la perimetrazione dei tre siti idonei, di proprietà comunale, che l'Amministrazione intende inserire nel programma delle OO.PP.

Tali siti sono:

- sito n. 1 – Potenza inferiore a 1,00 MWp
- sito n. 2 – Potenza inferiore a 1,00 MWp
- sito n. 3 – Potenza inferiore a 1,00 MWp.

**B) Realizzazione di due impianti fotovoltaici da parte di soggetti privati proponenti**

Sono inoltre individuati nella stessa tavola:

- L'area in località Riolo, ST = 12.000 mq. circa (Foglio 31 – mappali 110 – 132) di proprietà Ferrari Dina, in cui è stata proposta la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra di potenza pari a 300 kWp.
- L'area in via Mavora 64, in cui è stata proposta la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza di picco 53,92 kW sul tetto di un capannone agricolo.