



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE

POC8

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/2017  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/----

**Sindaco**

Stefano Reggianini

**Assessore all'Urbanistica**

Massimiliano Vigarani

**Responsabile del procedimento**

**Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**

Arch. Bruno Marino

**Gruppo di Lavoro**

**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

Arch. Valeria Ventura

Ing. Stefania Comini

Arch. Claudia Stanzani

P.O.C. approvato con Del. C.C. n° 216 del 15/10/2010 (decaduto il 01/11/2015)

P.O.C. 1 approvato con Del. C.C. n° 53 del 06/04/2011 (decaduto il 25/05/2016)

P.O.C. 3 approvato con Del. C.C. n° 123 del 30/10/2012

P.O.C. 2 approvato con Del. C.C. n° 59 del 28/03/2014 (variante adottata con Del. C.C. 61/2017)

P.O.C. 5 adottato con Del. C.C. n° 271 del 23/12/2014

Variante ex art.14bis L.R. 20/2000 al P.O.C. approvata con Del. C. C. n° 10 del 29/01/2015

P.O.C. 7 adottato con Del. C.C. n° 42 del 25/05/2017

P.O.C. 6 (Accordo di Programma) assentito con Del. C.C. n° 60 del 20/07/2017

P.O.C. 4 adottato con Del. C.C. n° 62 del 20/07/2017



**Relazione**

**Documento programmatico per la qualità urbana**

**Norme di attuazione**

**Schede normative e grafiche**

**Tavole e schede dei vincoli**

**Valutazione del potenziale archeologico**



**RELAZIONE – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA  
NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE – TAVOLE E  
SCHEDE DEI VINCOLI – VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO**

**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI  
DEL P.O.C. 8 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## INDICE

### Parte I

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, BILANCIO E SINTESI DEI CONTENUTI

DEL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA.....	pag.1
1 CONTENUTI DEL POC.....	pag.3
2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC.....	pag.8
3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....	pag.13
4 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	pag.15

### Parte II

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....	pag.19
---	--------

### Parte III

NORME DI ATTUAZIONE.....	pag.27
--------------------------	--------

### Parte IV

SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE.....	pag.39
----------------------------------	--------

### Parte V

TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI.....	pag.51
----------------------------------	--------

### Parte VI

VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO.....	pag.65
--	--------



**Parte I**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, BILANCIO E SINTESI DEI CONTENUTI DEL POC DEL  
COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## **1 CONTENUTI DEL POC**

### **1.1 Stato attuale della pianificazione operativa nel Comune di Castelfranco Emilia**

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), avvenuta l'08/04/2009 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76, il Comune di Castelfranco Emilia ha avviato la redazione del Piano Operativo Comunale.

Il primo POC, relativo ad ambiti compresi nel territorio urbano consolidato, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15.10.2010 e, pertanto, risulta ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti al POC:

- 1^ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 06/04/2011;
- 3^ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30/10/2012;
- 2^ variante – I stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14/03/2013;
- 2^ variante – II stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

Infine vi sono quattro procedimenti in itinere:

- Accordo Territoriale con la Provincia di Modena sottoscritto a gennaio 2015 propedeutico all'adozione della 4^ variante al POC;
- 5^ variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 271 del 23/12/2014;
- POC n° 6 – assenso alla proposta di Accordo di Programma con la Provincia di Modena e altri espresso dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 10 del 09/02/2017;
- POC n° 7 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 25/05/2017.

La presente variante al POC, pertanto, sarà denominata POC n° 8.

### **1.2 Contenuti della presente variante al Piano Operativo Comunale**

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.

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

Alla luce dei provvedimenti di liberalizzazione delle attività economiche, condividendo la valutazione della Regione Emilia-Romagna in base alla quale *“l'impostazione complessiva della normativa regionale appare coerente con i principi delle recenti normative statali nonché con gli orientamenti costanti sia della Corte di giustizia europea che della giurisprudenza di livello nazionale”*, si ritiene inoltre che il POC, data la sua duplice natura pianificatoria/programmatoria, sia la sede deputata a:

- costituire strumento di sintesi dell'attività di governo del territorio, definito attraverso il procedimento di raccolta di proposte e la successiva attività di valutazione dell'idoneità urbanistica delle stesse;
- valutare l'idoneità delle previsioni urbanistiche e la loro coerenza con le invarianti territoriali, urbanistiche ed ambientali (valutazione indipendente dal procedimento autorizzativo);
- definire le condizioni di sostenibilità e di tutela ambientale, in termini di qualità dell'ambiente urbano, alle quali l'insediamento delle previsioni urbanistiche deve essere subordinato.

Per contro sono stati eliminati i limiti di programmazione di carattere economico (ad es. condizione per l'insediamento costituita dal trasferimento di un'autorizzazione, oppure indicazione, anche soltanto di tipo valutativo, dei contingenti di offerta).

Nello specifico gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC e RUE) prevedono che l'insediamento di attività commerciali al dettaglio eccedenti gli esercizi commerciali di vicinato sia subordinato a verifica di idoneità urbanistica nell'ambito del POC.

Il presente POC intende disciplinare il completamento di una porzione significativa delle previsioni urbanistiche commerciali / direzionali che interessano il comparto 'Piscina', ubicato nel quadrante sud-ovest del capoluogo, con l'obiettivo di potenziarne e qualificarne le dotazioni territoriali e le opere infrastrutturali oggi esistenti.

L'Amministrazione Comunale ha valutato pertanto l'opportunità di attivare la realizzazione di servizi e strutture commerciali a servizio delle aree residenziali di recente espansione del Capoluogo sviluppate in prossimità delle vie Bramante e Castiglione, contribuendone al miglioramento della qualità abitativa, sociale ed economica.

I sub ambiti interessati dalla presente variante al POC sono 51.2 AN (lotti n. 1 e n. 2) e 51.8 AN (lotto n. 4), per una Superficie Territoriale complessiva di circa 37.000 mq; il lotto n. 3 risulta già inserito nella 2<sup>a</sup> variante – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.



Figura 1 - INDIVIDUAZIONE AREE D'INTERVENTO

### Piano Strutturale Comunale

L'ambito 51 AN è localizzato a nord della tangenziale: è delimitato ad ovest dal Canal Torbido, a nord dal Diversivo Muzza e dagli ambiti residenziali consolidati del capoluogo, ad est da via Loda, a sud dalla tangenziale e dal confine comunale con il Comune di S.Cesario.

Il PSC vigente prevede quale politica generale d'ambito:

- *completare l'edificato nel quadrante a sud ovest del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento, a carattere prevalentemente residenziale ad elevati standard di qualità urbana e ecologico-ambientale, supportata dalle dotazioni territoriali necessarie a garantirne la sostenibilità ambientale ed infrastrutturale;*
- *promuovere l'integrazione sociale ed il soddisfacimento del diritto alla casa da parte delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione*
- *promuovere un miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale dei tessuti edificati circostanti, con il concorso alla soluzione di carenze e criticità pregresse (interventi strategici a scala urbana sulle reti infrastrutturali e sulle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali) la mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie, l'incremento e il miglioramento delle dotazioni a servizio di tutto il capoluogo).*

Il PSC stabilisce inoltre la seguente disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni:

#### 51.2 AN

- *SC = 2.800 mq ad uso residenziale*
- *SC = 16.000 mq ad uso direzionale e commerciale*
- *in sede di POC è possibile trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN.*

#### 51.8 AN

- *La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU, dei quali:*
  - *8.200 attribuiti al sub ambito 17.3 AC.a*
  - *17.870 attribuiti a parte del sub ambito 51.8 AN**per funzione abitativa ed usi complementari alla residenza tramite Piano Particolareggiato convenzionato in data 15/10/2010.*

Pur risultando così esaurita la potenzialità edificatoria attribuita dall'accordo al sub ambito 51.8 AN, la scheda normativa di PSC ammette che in sede di POC sia possibile trasferire all'interno del sub ambito 51.8 AN quote di potenzialità edificatoria riconosciuta ad altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN.

La trasformazione attuativa dei sub ambiti è assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

### Piano Provinciale per il Commercio

Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub ambiti AN 51.2 e 51.8 - per la previsione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale ai sensi delle NTA del POIC.

Nella 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, è stata attivata la previsione urbanistica relativa al lotto n. 3 del sub ambito 51.2 AN (vedi Figura 1 a pag. 5), attribuendovi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- SC = 3.250 mq per uso commerciale;
- SV < 2.150 mq, in medio-piccole strutture di vendita, di cui una alimentare.

Con istanza presentata in data 21/4/2017 ed assunta agli atti al prot. 19086 la POLIS FONDI IMMOBILIARI di Banche Popolari S.G.R.P.A., società di gestione del Fondo LIKIZO con sede a Milano – in qualità di proprietaria degli immobili catastalmente identificati al fg. 64 mapp. 410 - 415 - 418 - 420 - 455 - 457 - 461 - 543 - 544 - 631 - 633 - 635 - 637 - 640 parte - 642 – ha chiesto che a tali aree, facenti parte dei sub ambiti AN 51.2 e 51.8, fosse attribuita una potenzialità edificatoria di 9.000 mq di Superficie Complessiva per usi commerciali e direzionali, nonché che fosse riconosciuta la facoltà di realizzare l'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari prevista dal POIC. Tale istanza è stata oggetto di successive integrazioni assunte agli atti con i prot. 22945/2017, 24928/2017, 25709/2017 e 28349/2017.

Il presente POC disciplina l'accoglimento di tale istanza, rimandando alla scheda d'ambito contenuta nella Parte IV del presente documento per l'illustrazione dettagliata dei contenuti delle previsioni urbanistiche, nonché delle relative prescrizioni e modalità attuative.

Si precisa che il POC è corredato dagli elaborati necessari ad assumere il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), trasmessi dal tecnico incaricato Ing. Roberto Bambini in data 3/11/2017 ed assunti agli atti con i prot. 48801, 48807, 48817, 48819, 48868, 48869, successivamente integrata in data 15/11/2017 prot. 50704 e 50710.

La definizione del progetto di PUA ha portato ad una riduzione della potenzialità edificatoria massima ammessa da 9.000 mq a 6.000 mq di Superficie Complessiva (SC), a cui corrisponde una Superficie di Vendita (SV) non superiore a 4.800 mq.

## 2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

Le previsioni inserite nel presente POC sono ubicate nel centro capoluogo e sono finalizzate all'insediamento di funzioni commerciali e direzionali negli ambiti 51.2 AN e 51.8 AN.

Complessivamente il POC attribuisce i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a) SC = 6.000 mq per usi commerciali e direzionali;
- b) SV = 4.800 mq per uso commerciale – medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare (uso U.4.2/n).

Dovendo operare il bilancio degli interventi inseriti nel POC, si specifica in premessa che la 1<sup>a</sup> e la 3<sup>a</sup> variante al POC non introducevano alcuna potenzialità edificatoria e, pertanto, saranno presi a riferimento i soli POC fase A, fase B (2<sup>a</sup> variante).

Le previsioni dei POC n° 4, 5 e 7 non risultano ad oggi attuabili, in quanto non sono stati perfezionati gli iter di approvazione; tuttavia per maggiore completezza, relativamente al POC n° 7, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 25/05/2017 e attualmente in regime di salvaguardia, saranno valutate le idoneità all'insediamento di strutture commerciali attribuite.

Per quanto attiene alle previsioni per medie strutture di vendita, con il POC n° 2 e n° 7 è stata riconosciuta complessivamente l'idoneità urbanistica all'insediamento di medie strutture di vendita a n. 14 ambiti e/o sub ambiti, per circa 20.000 mq di SV, come dettagliato nella tabella seguente:

Frazione Sub ambito	Tipo struttura commerciale	Categoria merceologica	Unità [n°]	SV massima [mq]	Autorizzazione richiesta
CAPOLUOGO					
AC.c 11.1	M-P	non alimentare	1	410	sì
AC.c 13.3 (*)	M-P	alimentare	1	800	no
AC.c 15 / AND 29	M-P	non alimentare	1	1.000	no
AND 29	M-P	alimentare	1	1.600	no
		non alimentare	1		
APC.b 31.1	M-P	non alimentare	2	1.300	no
APC.b 32.1 (**)	M-P	alimentare	1	2.400	no
		non alimentare	1		
APC.b 33.2	M-P	non alimentare	1	1.500	no
APC.a 34 (*)	M-P	alimentare	1	1.300	no
APC.a 37	M-P	non alimentare	1	1.500	no
AN 51.2	M-P	alimentare	1	2.150	no
		non alimentare	1		
PIUMAZZO					

AN 73	M-P	alimentare	1	1.500	no
MANZOLINO					
AN 89	M-P	alimentare	1	1.500	no
GAGGIO					
AR 96	M-P	non alimentare	1	1.500	no
CAVAZZONA					
AN 104	M-P	alimentare	1	1.500	no
<b>TOTALE medio-piccole strutture (M-P)</b>			18	19.960	1/17

(\*) idoneità attribuita con il POC n° 7

(\*\*) idoneità variata con la variante al POC n° 2.

Le medio-piccole strutture di vendita previste sono prevalentemente di categoria merceologica non alimentare (60% circa); le 8 strutture di vendita alimentari sono così distribuite tra il centro capoluogo e le frazioni:

- Capoluogo n. 5;
- Piumazzo n. 1;
- Manzolino n. 1;
- Cavazzona n. 1.

Seguono le tabelle contenenti i dati dettaglio inerenti l'attuazione delle previsioni di POC.

**2.1 Bilancio dei sub ambiti inseriti nel primo POC (fase A)**

PREVISIONI DIVENUTE EFFICACI (PUA e/o titoli abilitativi presentati)

<b>Frazione Sub ambito</b>	<b>ST catastale</b>	<b>SC residenziale massima<sup>1</sup></b>	<b>SC terziario commerciale<sup>2</sup></b>	<b>SC TOTALE<sup>3</sup></b>	<b>SC prevista dal PUA</b>	<b>Abitanti teorici [1ab=43mq]</b>
<b>CAPOLUOGO</b>						
AC.c 17.2	20.150	7.500	1.567	9.067	9.067	170
AC.c 24.2	17.254	4.254	0	4.254	4.254	97
<b>PIUMAZZO</b>						
AC.b 61.7	9.970	2.492	0	2.492	2.491	57
AC.b 61.8	11.773	2.943	0	2.943	3.300	75
AC.b 61.11	10.682	2.670	0	2.670	2.670	61
AC.b 61.16	14.989	3.939	0	3.939	3.939	90
AC.b 61.17	8.767	2.192	0	2.192	2.191	50
AC.d 68.2	7.179	1.795	0	1.795	1.795	41
<b>MANZOLINO</b>						
AC.b 81.2	6.029	2.748	0	2.748	2.000	45
AC.b 81.4	4.652	698	0	698	842	19
AC.b 81.5	9.200	1.380	0	1.380	2.170	49
<b>CAVAZZONA</b>						
AC.b 100.2	7.691	4.415	0	4.415	1.998	45
<b>PIOPPA</b>						
AC.c 115.2	23.578	5.894	0	5.894	5.880	134
AC.c 115.3	10.925	2.731	0	2.731	2.730	62
<b>Previsioni divenute efficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>45.327</b>	<b>995</b>

## PREVISIONI DIVENUTE INEFFICACI PER DECADENZA DEL POC

Frazione Sub ambito	ST catastale	SC residenziale massima <sup>1</sup>	SC terziario commerciale <sup>2</sup>	SC TOTALE <sup>3</sup>	Abitanti teorici [1ab=43mq]	
CAPOLUOGO						
AC.c 8.2	20.665	666	4.500	5.166	15	
PIUMAZZO						
AC.b 61.3	14.210	5.684	0	5.684	129	
AC.b 61.4	19.961	5.988	0	5.988	136	
AC.b 61.9	4.917	1.229	0	1.229	28	
AC.b 61.14	3.624	906	0	906	21	
AC.b 61.15	4.526	1.131	0	1.131	26	
MANZOLINO						
AC.b 81.6	14.488	5.698	0	5.698	130	
CAVAZZONA						
AC.b 101.3	7.620	1.155	0	1.155	26	
PANZANO						
AC.b 110.5	7.730	1.932	0	1.932	44	
RECOVATO						
AC.c 120.2	22.025	5.506	0	5.506	125	
<b>Previsioni divenute inefficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>34.395</b>	<b>679</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.

<sup>3</sup> Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 97 dell'8/4/2014 sono stati definiti i coefficienti ed i parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici introdotte dalla D.A.L. n° 279/2010, al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti.

**2.2 Bilancio degli ambiti inseriti nella 2^ variante al POC (fase B)**

<b>Frazione</b> <b>Sub ambito</b>	<b>ST</b> <b>catastale</b>	<b>SC</b> <b>residenziale</b> <b>massima</b>	<b>SC</b> <b>terziario</b> <b>commerciale</b>	<b>SC</b> <b>produttiva</b>	<b>PUA</b> <b>presentato</b>	<b>Abitanti</b> <b>teorici</b> [1ab=43mq]
<b>CAPOLUOGO</b>						
AS-RU2	3.290	1.646	--	--	no	38
AND 29	49.168	--	2.400	--	sì	--
AND 42	23.569	--	240	--	sì	--
AN 51.2	11.962	--	3.250	--	no	--
AN 51.6 (*)	49.790	--	--	--	no	--
AN 55 / AD 5.4	8.380	1.257	--	--	no	29
<b>PIUMAZZO</b>						
ANP 70	72.624	--	--	27.000	no	--
AN 73	43.775	11.193	2.550	--	sì	260
AN 74	22.660	4.000	500	--	no	93
<b>MANZOLINO</b>						
AN 84	23.416	6.460	500	--	sì	150
AN 89	24.432	4.300	2.600	--	sì	100
<b>GAGGIO</b>						
AR 96	20.490	380	2.500	--	sì	9
<b>CAVAZZONA</b>						
AN 104 / AD 46	42.021	3.891	2.500	--	sì	90
ARP 106	16.603	--	--	--	no	--
<b>PIOPPA</b>						
AR 117	2.599	486	--	--	no	11
<b>TOTALE</b>	<b>414.779</b>	<b>33.613</b>	<b>17.040</b>	<b>27.000</b>		<b>782</b>
<b>Previsioni in corso di attuazione</b>				<b>TOTALE</b>	<b>7 / 15</b>	<b>610</b>

(\*) AN 51.6 SC = 3.000 mq per attrezzature collettive

### 3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In applicazione della Legge Regionale n. 20/2000 e dell'art. 64 comma 2 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un **contributo di sostenibilità** (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico.

#### 3.1 Incidenza del contributo di sostenibilità sulla valorizzazione immobiliare

Il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del **60% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC;
- misura minima del **40% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA;
- misura minima del **30% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali)
- misura pari al **30% del valore immobiliare** attribuito in sede di POC all'ambito urbano consolidato (in prevalenza residenziale o produttivo), calcolato sulla SV autorizzata per la media struttura di vendita, in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio esistenti entro ambiti urbani consolidati, esclusivamente qualora ricorrano le seguenti condizioni:
- ampliamento in sito di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio in aree alle quali il presente POC riconosce l'idoneità per un SV maggiore di quella autorizzata;
- trasferimento di medio-piccole strutture di vendita ubicate in aree ritenute inidonee dal presente POC, nelle quali pertanto, a trasferimento avvenuto, non sarà possibile insediare strutture di vendita al dettaglio eccedenti la dimensione di vicinato.

### **3.2 Valori unitari di riferimento per le aree fabbricabili**

I seguenti valori unitari di riferimento per le aree fabbricabili sono stati assunti a seguito di un'analisi dei valori di mercato, tenendo conto dei valori medi individuati ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

#### ***Residenza e attività complementari***

##### *Zona 3 – Periferia Capoluogo*

residenza	308,00 €/mq. di SC
alberghiero e altro terziario	171,00 €/mq. di SC
commercio di vicinato	207,00 €/mq. di SC
commercio in M-P strutture	256,50 €/mq. di SC

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

Gli elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale sono i seguenti.

##### **A) RELAZIONE – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE – TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI – VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO**

###### **Parte I Relazione illustrativa**

###### **Parte II Documento programmatico per la qualità urbana**

Il documento, introdotto tra gli elaborati del POC con la L.R. n.6/2009, opera un confronto, per parti significative del tessuto urbano, tra gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il loro conseguimento.

Pertanto attraverso il Documento Programmatico si opera una valutazione del ruolo del POC in rapporto allo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione.

###### **Parte III 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.

###### **Parte IV Schede normative e grafiche**

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

I) ambito del PSC e relative prescrizioni

Sono riportati i dati salienti del PSC relativi all'individuazione e alla disciplina dell'ambito.

II) intestatari delle aree 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.

III) descrizione dell'intervento, condizioni attuative, 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 di POC hanno valore normativo, pertanto l'introduzione in sede di PUA di modifiche ai contenuti prescrittivi (quantitativi e qualitativi) della scheda costituisce variante al POC e deve essere adottata e approvata in base al procedimento stabilito dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

Sono state elaborate due schede grafiche:

- individuazione ambito PSC e POC su base immagine satellitare;
- individuazione ambito PSC e POC su base catastale.

Le indicazioni di assetto urbanistico costituiscono indirizzi per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, da sviluppare nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati del POC.

#### **Parte V      Tavole e schede dei vincoli**

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art.51, il POC riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

L'elaborato "Tavole dei vincoli e schede dei vincoli" fa riferimento alle tavole dei 3 sistemi del PSC:

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

nonché alla Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale.

#### **Parte VI      Valutazione del potenziale archeologico**

Non essendo possibile procedere ad una VIAP ai sensi del Codice degli Appalti in relazione alla natura pianificatoria e non progettuale dello strumento in esame (POC) - che non consente un livello di approfondimento della progettazione archeologica adeguato rispetto all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 ed alle circolari della Direzione Generale delle Antichità - in questa sede si opera una valutazione del potenziale archeologico facendo riferimento alla Carta Archeologica comunale e alla redigenda Carta delle Potenzialità Archeologiche comunale (in corso di validazione da parte della Soprintendenza competente).

**B) CARTA DI SINTESI: INTERVENTI PREVISTI DAL POC**

La tavola (scala 1:5.000) riporta, sulla base cartografica del PSC, le aree interessate dalle previsioni di POC.

**C) AI - RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO DI VAS / VaISAT – SINTESI NON TECNICA****D) ELABORATI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

- D1) TAV. n. A01 - Inquadramento estratto di PSC e catastale
- D2) TAV. n. A02 - Rilievo piano altimetrico topografico
- D3) TAV. n. A03 - Documentazione fotografica
- D4) TAV. n. A04 - Planimetria generale e tabelle standard
- D5) TAV. n. A05 - Identificazione parcheggi P1-P3-P4 e raccolta differenziata
- D6) TAV. n. A06 - Aree di cessione - aree di servitù
- D7) TAV. n. A07 - Sezioni urbanistiche
- D8) TAV. n. A08 - Particolari stradali - stratigrafie - sezioni
- D9) TAV. n. A09 - Progetto reti tecnologiche: acque bianche
- D10) TAV. n. A10 - Progetto reti tecnologiche: acque nere
- D11) TAV. n. A11 - Elaborato superfici impermeabilizzate per Bonifica Burana
- D12) TAV. n. A12 - Progetto rete metanodotto
- D13) TAV. n. A13 - Progetto rete idrica
- D14) TAV. n. A14 - Progetto rete telefonica
- D15) TAV. n. A15 - Progetto rete elettrica - cabine elettriche
- D16) TAV. n. A16 - Progetto illuminazione pubblica
- D17) TAV. n. A17 - Progetto linea antincendio
- D18) TAV. n. A18 - Dimensionamento e caratteristiche delle opere fuori comparto
- D19) TAV. n. A19 - Area a verde da attrezzarsi a titolo di contributo di sostenibilità
- D20) AA - Relazione tecnica generale
- D21) AB - Norme tecniche di attuazione
- D22) AC - Relazione dimensionamento fognature - profili

- D23) AD - Relazione storico-descrittiva
- D24) AE - Relazione - calcolo illuminotecnico
- D25) AF - Stima dei costi
- D26) AG - Schema convenzione
- D27) AH - Calcolo oneri e scomputi
- D28) AL - Relazione geologica, geotecnica idrologica e idraulica
- D29) AM - Relazione acustica
- D30) AN - Studio di impatto viabilistico
- D31) AO - Richiesta parere paesaggistico preliminare.

**Parte II**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA**

---



## 1 CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Attraverso la L.R. 6/2009 sono state introdotte nella L.R. 20/2000 alcune integrazioni e modifiche tendenti in molti casi a meglio precisare ruoli e caratteristiche degli strumenti urbanistici.

In particolare è stato con chiarezza ribadito il rapporto tra PSC e POC (PSC non conformativo del diritto edificatorio che è attribuibile solo attraverso il POC) e sono stati meglio precisati compiti e contenuti del POC al comma 2 dell'art. 30:

*<Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati: (...)*

*a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;*

*e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*

*e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*

*f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*

*f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.>*

Nell'insieme dei documenti elencati, la novità più significativa è costituita dal **documento programmatico per la qualità urbana**, nel quale si confrontano, per parti significative del tessuto urbano, gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il conseguimento di tali obiettivi.

Il Documento Programmatico costituisce pertanto il momento in cui si valuta lo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione, al fine di predisporre un Piano Operativo in grado di mantenere – negli anni della sua vigenza – i livelli di qualità conseguiti e di porre in atto gli interventi eventualmente necessari per risolvere carenze e/o disfunzioni dei sistemi dei servizi e delle infrastrutture.

Il presente POC intende disciplinare il completamento di una porzione significativa delle

previsioni urbanistiche commerciali / direzionali che interessano il 'comparto Piscina', ubicato nel quadrante sud-ovest del capoluogo, con l'obiettivo di potenziarne e qualificarne le dotazioni territoriali e le opere infrastrutturali oggi esistenti.

## **2 OBIETTIVI DEL POC n° 8 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

L'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di attivare la realizzazione di servizi e strutture commerciali a servizio delle aree residenziali di recente espansione del Capoluogo sviluppate in prossimità delle vie Bramante e Castiglione, contribuendone al miglioramento della qualità abitativa, sociale ed economica.

I sub ambiti interessati dalla presente variante al POC sono 51.2 AN (lotti n. 1 e n. 2) e 51.8 AN (lotto n. 4), per una Superficie Territoriale complessiva di circa 37.000 mq; il lotto n. 3 risulta già inserito nella 2^ variante – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014 (vedi Figura 1 a pag. 5).

## **3. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI DI CASTELFRANCO EMILIA**

Le dinamiche demografiche e sociali di carattere generale (popolazione e famiglie) sono illustrate nel dettaglio all'interno del Documento programmatico per la qualità urbana redatto per la seconda Variante al POC – Il stralcio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

Rispetto alla popolazione residente al 31/12/2012 pari a 32.601 ab. (ultimo dato disponibile nel documento sopra citato) si registra un saldo demografico praticamente nullo (+ 6 unità), in quanto al 31/12/2016 la popolazione residente ammontava a 32.607 ab.

## **4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI**

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

I sub ambiti oggetto del presente POC sono parte del cosiddetto "macroambito Bramante", uno dei quartieri residenziali del Capoluogo sviluppatosi nel corso degli anni con successive addizioni edilizie, costituito dagli Ambiti Consolidati residenziali 13 AC.c, 16 AC.c, 17 AC.a e 18 AC.a, dall'ambito del centro commerciale Magnolie 30 APC.a, dall'ambito della Piscina 6 AD e da quello della caserma 46 AD, dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale 51 AN e per dotazioni 43 AND.



-  macroambito di riferimento
-  sub ambiti inseriti nel POC 8

Nel dettaglio, nel macroambito di riferimento sono presenti:

Abitanti al 31/12/2016	4.420
Verde pubblico	87.573 mq. 19,8 mq./abitante
Parcheggi pubblici	19.534 mq – 1.562 p.a. 0,35 posti auto/ab.

Strutture scolastiche	Asilo nido	Assente
	Scuola Materna	3 strutture (15 sezioni)
	Scuola Primaria	Assente
	Scuola Media	Assente
Attrezzature sportive	Piscina comunale, campetto da calcio	
Centri culturali, ricreativi	Assenti	
Attrezzature per il culto	Assenti	
Strutture socio-sanitarie	Assenti	
Strutture commerciali	Esercizio commerciale di vicinato in via Agnini Centro Commerciale Le Magnolie	

La strutturazione del sistema delle aree di verde pubblico di quartiere è buona. La recente realizzazione del parco di via beato Angelico ha in parte riequilibrato il posizionamento delle dotazioni di verde di questo quadrante.

L'ambito gode della vicinanza alla nuova piscina comunale, posta a sud, internamente alla tangenziale. Uno dei parchi pubblici è attrezzato con un campo da pallavolo e un campetto da calcio di libera fruizione.

Sono presenti tre scuole materne, due sono di recente realizzazione e soddisfano gli standard qualitativi attuali. Le scuole scuola primaria e secondaria non sono interne al macroambito, ma si trovano in un raggio di accessibilità ciclabile, il Nuovo Polo scolastico Guinizelli è infatti a poco più di 1 Km di distanza così pure le sedi dell'istituto Marconi.

Per quanto riguarda l'offerta commerciale, è presente al margine nord del macroambito un centro commerciale di vicinato e ai limiti del centro storico si trova il centro commerciale *Le Magnolie*, con struttura di vendita alimentare di grandi dimensioni. E' in corso una variante al POC per insediare una nuova struttura commerciale alimentare medio piccola. Tutte queste strutture commerciali sono limitrofe al centro storico e quindi in posizione non baricentrica rispetto al macroambito.

Le previsioni di natura commerciale introdotte da questa variante al POC si pongono l'obiettivo di migliorare l'offerta interna al macroambito, oltre ad avere un'alta attrattività per un bacino di utenza più ampio, in virtù della collocazione prossima allo svincolo della tangenziale. Così pure le quote di terziario potranno concorrere a dotare l'ambito di servizi essenziali attualmente disponibili solo accedendo al centro storico.

Dal punto di vista della mobilità, obiettivo principale dei sub ambiti oggetto della presente variante è consolidare e potenziare l'accessibilità ciclopedonale ai servizi scolastici, ai servizi

commerciali e alle funzioni pubbliche presenti nel Centro Storico, oltre a migliorare il collegamento del polo natatorio al sistema dei percorsi ciclopedonali che conducono al centro.

Alla luce dei dati di progetto, si determinano le seguenti dotazioni pro capite all'interno del macroambito.

Abitanti insediabili	0
Verde pubblico in progetto	4.683
Verde pubblico totale	92.256 mq. 20,8 mq./abitante
Parcheggi pubblici in progetto	96 p.a.
Parcheggi pubblici totali	1.658 p.a.
Parcheggi pubblici pro-capite	0,37 posti auto/ab.

Oltre ad un miglioramento dei quantitativi pro capite di verde pubblico e parcheggi, il presente POC e contribuirà a implementare il sistema della cintura di verde della zona sud-ovest del Capoluogo, costituendo fasce di mitigazione della tangenziale oltre ad un nuovo parco urbano attrezzato.

L'attuazione del POC garantirà anche la realizzazione di una sala polivalente pubblica, come meglio specificato capitolo seguente.

## 5. CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

L'inserimento in POC degli interventi privati è subordinato alla definizione dell'entità e della destinazione del contributo di sostenibilità, di cui si riporta il quadro complessivo:

- Valorizzazione immobiliare 1.539.000,00 €
- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ
- 60% Valorizzazione 923.400,00 €

### Opere da realizzare e cedere

- a) Sala pubblica polivalente (lotto 1), avente le seguenti caratteristiche:
  - SC non inferiore a 250 mq;
  - ubicata a piano terra, funzionalmente autonoma e prospiciente l'area verde;
  - dotazione di servizi, cucina e ripostiglio;
  - classe energetica A;
  - progettata nel rispetto dei criteri previsti per le strutture con affollamenti significativi (capienza superiore a 100 persone) di cui alla D.G.R. 1661/2009;
- b) Area a verde (c.a. 3.000 mq) da attrezzarsi con:

- percorso natura (n. 16 postazioni);
  - area a gioco bimbi, dotata di almeno n. 18 attrezzature, da installarsi su pavimentazione anti-trauma;
  - tavoli pic-nic (n. 3 per bambini e n. 3 per adulti);
  - panchine (n. 12);
  - bacheche (n. 4);
  - cestini porta rifiuti;
  - illuminazione pubblica;
  - percorsi con fondo permeabile;
  - piantumazione di alberi e arbusti, prevedendo filari alberarti da disporre con funzione mitigativa lungo la tangenziale;
- c) Campo da beach volley.

**Quota del contributo di sostenibilità assolvibile con opere****625.000 €**

**Parte III**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL POC**

---



## INDICE

TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1	Oggetto del Piano Operativo Comunale
Art. 2	Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
Art. 3	Elaborati costitutivi del POC n° 8
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	Procedimento di formazione del Piano
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
TITOLO 3	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI
Art. 12	Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
Art. 13	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 a:

- 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;
- approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

**Art. 3            Elaborati costitutivi del POC n° 8**

1        Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- A) Relazione – Documento programmatico per la qualità urbana – Norme di attuazione - Schede normative e grafiche – Tavole e schede dei vincoli – Valutazione del potenziale archeologico;
- B) Carta di sintesi: interventi previsti dal POC – scala 1:5.000;
- C) AI - Rapporto Preliminare ai fini del procedimento integrato di VAS / ValSAT – Sintesi non Tecnica;

Elaborati di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.):

- D1) TAV. n. A01 - Inquadramento estratto di PSC e catastale
- D2) TAV. n. A02 - Rilievo piano altimetrico topografico
- D3) TAV. n. A03 - Documentazione fotografica
- D4) TAV. n. A04 - Planimetria generale e tabelle standard
- D5) TAV. n. A05 - Identificazione parcheggi P1-P3-P4 e raccolta differenziata
- D6) TAV. n. A06 - Aree di cessione - aree di servitù
- D7) TAV. n. A07 - Sezioni urbanistiche
- D8) TAV. n. A08 - Particolari stradali - stratigrafie - sezioni
- D9) TAV. n. A09 - Progetto reti tecnologiche: acque bianche
- D10) TAV. n. A10 - Progetto reti tecnologiche: acque nere
- D11) TAV. n. A11 - Elaborato superfici impermeabilizzate per Bonifica Burana
- D12) TAV. n. A12 - Progetto rete metanodotto
- D13) TAV. n. A13 - Progetto rete idrica
- D14) TAV. n. A14 - Progetto rete telefonica
- D15) TAV. n. A15 - Progetto rete elettrica - cabine elettriche
- D16) TAV. n. A16 - Progetto illuminazione pubblica
- D17) TAV. n. A17 - Progetto linea antincendio
- D18) TAV. n. A18 - Dimensionamento e caratteristiche delle opere fuori comparto
- D19) TAV. n. A19 - Area a verde da attrezzarsi a titolo di contributo di sostenibilità
- D20) AA - Relazione tecnica generale
- D21) AB - Norme tecniche di attuazione
- D22) AC - Relazione dimensionamento fognature - profili
- D23) AD - Relazione storico-descrittiva
- D24) AE - Relazione - calcolo illuminotecnico
- D25) AF - Stima dei costi
- D26) AG - Schema convenzione

- D27) AH - Calcolo oneri e scomputi
- D28) AL - Relazione geologica, geotecnica idrologica e idraulica
- D29) AM - Relazione acustica
- D30) AN - Studio di impatto viabilistico
- D31) AO - Richiesta parere paesaggistico preliminare.

#### **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 gli 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.

3 Nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC, costituiti dalla cessione di aree, dalla realizzazione di opere eccedenti le opere di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e la quota di edilizia residenziale sociale (affitto convenzionato, vendita convenzionata, cessione al Comune).

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

1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, quando non diversamente disposto dall'Accordo di Programma. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'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 normative del POC, con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 6 seguente; 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. Le indicazioni di assetto urbanistico costituiscono indirizzi per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

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 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 in oggetto, e li approva secondo il procedimento di cui all'art.7.13.3 del RUE, successivamente all'approvazione del POC.

5 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.

Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 comma 4 della L.R. n.20/2000, 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.

6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti – ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di SC residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento della quota di SC destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della SC totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al

Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

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

### **Art. 7               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 dalle schede normative e dalle convenzioni preliminari.

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.

3       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.

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

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

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC;
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori utilizzabili

- in assenza di POC / PUA);
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali).

**Art. 8 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. 9 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;
- 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. 10            Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

1        I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Piani Urbanistici Attuativi – Procedura e contenuti), 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, qualora ricorrano le condizioni previste all'art.5, comma 4, 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.

### **TITOLO 3            SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 11            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        Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;
- 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.

3 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 di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'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.

4 Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP in sede di PSC, 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 L.R.31/2002.
- nell'ambito di una 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. 12            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.

**Parte IV**

**SCHEDA NORMATIVE E GRAFICHE**

---



<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante Castiglione</b>	<b>51.2 AN 51.8 AN</b>
<b>Localizzazione</b>	CAPOLUOGO – settore sud-ovest	

**1 – AMBITO 51.2 PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	ST = 71.719 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	L'attivazione del sub ambito è condizionata al conseguimento dei rilevanti interessi pubblici legati al completamento dell'impianto natatorio, come da accordi stipulati successivamente al bando di selezione pubblica per l'assegnazione dei diritti edificatori e come da delibere di Consiglio Comunale e convenzioni intervenute successivamente.
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale e commerciale.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>SC = 2.800 mq ad uso residenziale  SC = 16.000 mq ad uso direzionale e commerciale</p> <p>La scheda normativa di PSC ammette che in sede di POC sia possibile trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN.</p> <p>Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• con la 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014 sono stati attribuiti a parte del sub ambito 51.2 AN (lotto n. 3) diritti edificatori pari a 3.250 mq di SC ad uso commerciale;</li> <li>• la potenzialità edificatoria corrispondente alla Superficie Territoriale delle aree inserite nel presente POC (lotti n. 1 e 2) è pari a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC = 1.632 mq ad uso residenziale</li> <li>- SC = 9.326 mq ad uso direzionale e commerciale</li> </ul> </li> </ul> <p>(al riguardo si precisa che le aree di sedime stradale, pari a circa il 25% dell'intera estensione del sub ambito, non detengono alcuna capacità edificatoria).</p>

**AMBITO 51.8 PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	ST = 31.381 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	Il sub ambito è costituito delle aree sulle quali, in seguito all'accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, sono riconosciuti diritti edificatori funzionali alla costruzione e gestione di un impianto natatorio aperto al pubblico.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU, dei quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.200 mq attribuiti al sub ambito 17.3 AC.a</li> </ul>

	<p>- 17.870 mq attribuiti a parte del sub ambito 51.8 AN per funzione abitativa ed usi complementari alla residenza tramite Piano Particolareggiato convenzionato in data 15/10/2010.</p> <p>Pur risultando così esaurita la potenzialità edificatoria attribuita dall'accordo al sub ambito 51.8 AN, la scheda normativa di PSC ammette che in sede di POC sia possibile trasferire all'interno del sub ambito 51.8 AN quote di potenzialità edificatoria riconosciuta ad altri sub ambiti facenti parte dell'ambito 51 AN.</p>
--	--

**AMBITO 51.2 E 51.8 POIC**

<b>Previsioni di POIC recepite nel PSC</b>	<p>Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub ambiti AN 51.2 e 51.8 - per la previsione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale ai sensi delle NTA del POIC.</p> <p>Si precisa che con la 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014 è stata riconosciuta a parte del sub ambito 51.2 AN (lotto 3) l'idoneità urbanistica per l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita per una SV massima di 2.150 mq.</p> <p>Si rimanda alla scheda di PSC per il richiamo delle condizioni attuative definite in sede di ValSAT del POIC.</p>
--	---

**2 – INTESTATARI DELLE AREE E DATI CATASTALI**

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>POLIS Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.P.A. Società di gestione del Fondo LIKIZO con sede a Milano Fg. 64 Mapp. 410 - 415 - 418 - 420 - 455 - 457 - 461 - 543 - 544 - 631 - 633 - 635 - 637 - 640 parte - 642</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = mq. 37.032 (dato catastale presunto) – lotti 1 - 2 - 4

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completamento dell'assetto della viabilità interna</li> <li>• Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali (anche esterni ai lotti d'intervento)</li> <li>• Realizzazione di un parco urbano</li> <li>• Realizzazione di parcheggio di urbanizzazione</li> <li>• Completamento dei servizi tecnologici (sistema fognario, acquedotto, gas, elettricità, ecc...)</li> </ul>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<i>Zona di tutela dei corsi d'acqua:</i>

	<p>La porzione ovest del sub ambito 51.2 AN è interessata dalla zona di tutela ordinaria del Canal Torbido, individuata nella carta 1.1 del PTCP, per la quale trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 9 delle norme.</p> <p>In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire il rispetto delle disposizioni di tutela di cui all'art.9 delle norme di PTCP, destinando tali aree a dotazione di verde pubblico ed evitando l'impermeabilizzazione del suolo.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p><u>lotto 1</u> – collegamento mediante la viabilità attualmente realizzata e già in uso dal comparto piscina;</p> <p><u>lotto 2</u> – collegamento mediante la rotatoria A (realizzazione già in carico al lotto 3 del sub ambito 51.2 AN inserito nella Seconda variante POC);</p> <p><u>lotto 4</u> – collegamento alla Via Boccioni (esistente) mediante nuovo svincolo unidirezionale e collegamento con la viabilità interna dello lotto 3 del sub ambito 51.2 AN, immettendosi sulla rotatoria A.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i></p> <p>Si richiamano le disposizioni dell'art.11, comma 4, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i></p> <p>Ai sensi dell'art.11, comma 2, delle Norme di POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i></p> <p>Si richiamano le disposizioni dell'art.12, comma 1, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o a cogenerazione /trigenerazione.</p> <p><i>Tutela dei beni archeologici:</i></p> <p>In base alla Valutazione del potenziale archeologico si può assegnare l'areale in oggetto ad un grado di potenzialità medio-alta/alta. Sono prescritte operazioni di splateamento dell'area o saggi preventivi.</p>
--	---

<p><b>Prescrizioni della VAS / ValSAT del POC</b></p>	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i></p> <p>La categoria del suolo è la C e l'amplificazione topografica è stata calcolata attraverso analisi di risposta sismica locale. I cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso si sima è stato valutato sempre molto basso, ad esclusione della zona interessata dal lotto 1 e da parte del lotto 2 del sub ambito 51.2 AN, in quanto zona di attenzione per instabilità da liquefazione di Tipo 1.</p> <p>In sede di PUA si raccomandano indagini specifiche puntuali in funzione dei fabbricati che verranno realizzati; in caso di edifici con carichi eccessivi sarà opportuno considerare con attenzione la tipologia di fondazione, valutando le eventuali adozioni di fondazioni profonde. Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione di seminterrati o interrati.</p> <p>La progettazione dovrà tenere in considerazione del valore Vs 30 calcolato e dai risultati degli approfondimenti di terzo livello eseguiti per l'ulteriore analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p> <p><i>Idrogeologia:</i></p> <p>Le prove penetrometriche hanno evidenziato come tutti i sub ambiti investigati siano caratterizzati da una monotona sequenza di terreni coesivi limo-argillosi con intercalazioni lenticolari di sabbie fini sino alla profondità di 13-15 m dal pdc, a cui seguono le ghiaie.</p> <p>La copertura di tali terreni è caratterizzata da consistenza mediocre e talvolta scarsa fino a 8 m di profondità circa, seguita da uno strato litologicamente omogeneo a consistenza discreta, fino al tetto del substrato ghiaioso.</p> <p><i>Acque meteoriche:</i></p> <p>Si adotta il principio di invarianza idraulica e, pertanto, la portata del colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area, dovrà risultare costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo da agricolo ad urbano. Per ottenere questo risultato dovrà essere realizzato un bacino di laminazione all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido.</p> <p><i>Sistema fognario:</i></p> <p>Per quanto riguarda in generale la rete fognaria da recapitare al depuratore del capoluogo le strategie da attuare dovranno avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura acque nere.</p> <p><i>Protezione ambientale:</i></p> <p>Allo scopo di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali, la progettazione di PUA dovrà essere improntata ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimizzazione del consumo del suolo;</li> <li>- utilizzo di materiali eco-compatibili;</li> <li>- minor consumo di risorse energetiche;</li> <li>- minore emissione di inquinanti in aria-acqua e suolo.</li> </ul>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e</b></p>	<p>SC = 6.000 mq</p>

<b>usi ammessi</b>	<p>così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC = 3.725 mq – sub ambito 51.2 AN (lotti n. 1 e 2)</li> <li>- SC = 2.275 mq – sub ambito 51.8 AN (lotto n. 4)</li> </ul> <p>Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la potenzialità edificatoria è definita in funzione dei carichi insediativi massimi ammessi dal PSC nel sub ambito 51.2 AN, in proporzione all'estensione delle aree di proprietà della POLIS Fondi Immobiliari inserite nel presente POC (lotti n. 1 e 2);</li> <li>• in conformità al PSC, una quota di tale potenzialità edificatoria viene trasferita all'interno del sub ambito 51.8 AN (lotto n. 4).</li> </ul> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.4.1 Esercizi commerciali di vicinato  U.4.2/n Medio-piccole strutture di vendita  U.5 Attività commerciali complementari  U.6 Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore  U.7 Pubblici esercizi  U.8 Attività espositive  U.10 Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano  U.10.1 Attività di spettacolo non rientranti nell'uso U.10  U.10.2 Attività di intrattenimento non rientranti nell'uso U.10 o U.10.1  U.11 Attività terziaria di carattere prevalentemente privato  U.12 Attività terziaria a forte concorso di pubblico  U.13 Attività terziaria a basso concorso di pubblico  U.14 Attività terziaria avanzata e specializzata (servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato)  U.16 Artigianato di servizio  U.16.1 Servizi alla persona  U.16.2 Servizi per la casa  U.16.3 Altri servizi privati  U.16.4 Altri servizi privati  U.28 Attività socio-sanitarie  U.29 Attività culturali  U.34 Attrezzature ed Impianti sportivi privati</p> <p>All'interno dei lotti 1-2-4 (oggetto del presente POC 8) è ammessa la facoltà di reperire eventuali dotazioni mancanti di parcheggi pertinenziali del lotto 3 (inserito nel POC 2).</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	<p>SV = 4.800 mq in M-P strutture di vendita non alimentari</p> <p>Il Piano Provinciale per il Commercio vigente ammette la realizzazione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale.</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	<p>D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5</p> <p>'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali'</p> <p>Art. 5.5.16 comma 7 del RUE</p> <p>La monetizzazione delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi non è</p>

---

	ammessa, ai sensi del p.to 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area inserita nel POC, da coordinarsi con il PUA relativo al lotto 3 del sub ambito 51.2 AN inserito nella seconda variante al POC.

**SUB AMBITI AN 51.2 e 51.8 – Nuovo residenziale Bramante Castiglione**CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

- STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

SC medio-piccola struttura	6.000 mq x 256,50 €/mq =	1.539.000,00 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.539.000,00 €
  
- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:  
**Contributo di sostenibilità 60%**

	€ 1.539.000 * 60% =	<b>923.400,00 €</b>
--	---------------------	---------------------

**Opere da realizzare e cedere**

- a) Sala pubblica polivalente (lotto 1), avente le seguenti caratteristiche:
  - SC non inferiore a 250 mq;
  - ubicazione a piano terra;
  - dotazione di servizi, cucina e ripostiglio;
  - classe energetica A;
  - progettata nel rispetto dei criteri previsti per le strutture con affollamenti significativi (capienza superiore a 100 persone) di cui alla D.G.R. 1661/2009;
  
- b) Sala pubblica polivalente (lotto 1), avente le seguenti caratteristiche:
  - SC non inferiore a 250 mq;
  - ubicata a piano terra, funzionalmente autonoma e prospiciente l'area verde;
  - dotazione di servizi, cucina e ripostiglio;
  - classe energetica A;
  - progettata nel rispetto dei criteri previsti per le strutture con affollamenti significativi (capienza superiore a 100 persone) di cui alla D.G.R. 1661/2009;
  
- c) Area a verde (c.a. 3.000 mq) da attrezzarsi con:
  - percorso natura (n. 16 postazioni);
  - area a gioco bimbi, dotata di almeno n. 18 attrezzature, da installarsi su pavimentazione anti-trauma;
  - tavoli pic-nic (n. 3 per bambini e n. 3 per adulti);
  - panchine (n. 12);
  - bacheche (n. 4);
  - cestini porta rifiuti;
  - illuminazione pubblica;

- percorsi con fondo permeabile;
  - piantumazione di alberi e arbusti, prevedendo filari alberati da disporre con funzione mitigativa lungo la tangenziale;
- d) Campo da beach volley.

**Quota del contributo di sostenibilità assolvibile con opere****625.000 €**

All'atto della stipula della Convenzione urbanistica dovrà essere fornita idonea garanzia fidejussoria per le opere da realizzarsi a titolo di contributo di sostenibilità, nonché deve essere corrisposta la quota di contributo di sostenibilità da assolvere in termini monetari.

**Inquadramento su immagine satellitare– scala 1:3.000**



 Perimetro dei sub ambiti definito dal PSC

 Perimetro dell'area inserita nel POC

**Inquadramento su base catastale – scala 1:3.000**

-  Perimetro dei sub ambiti definito dal PSC
-  Perimetro dell'area inserita nel POC

**Parte V**

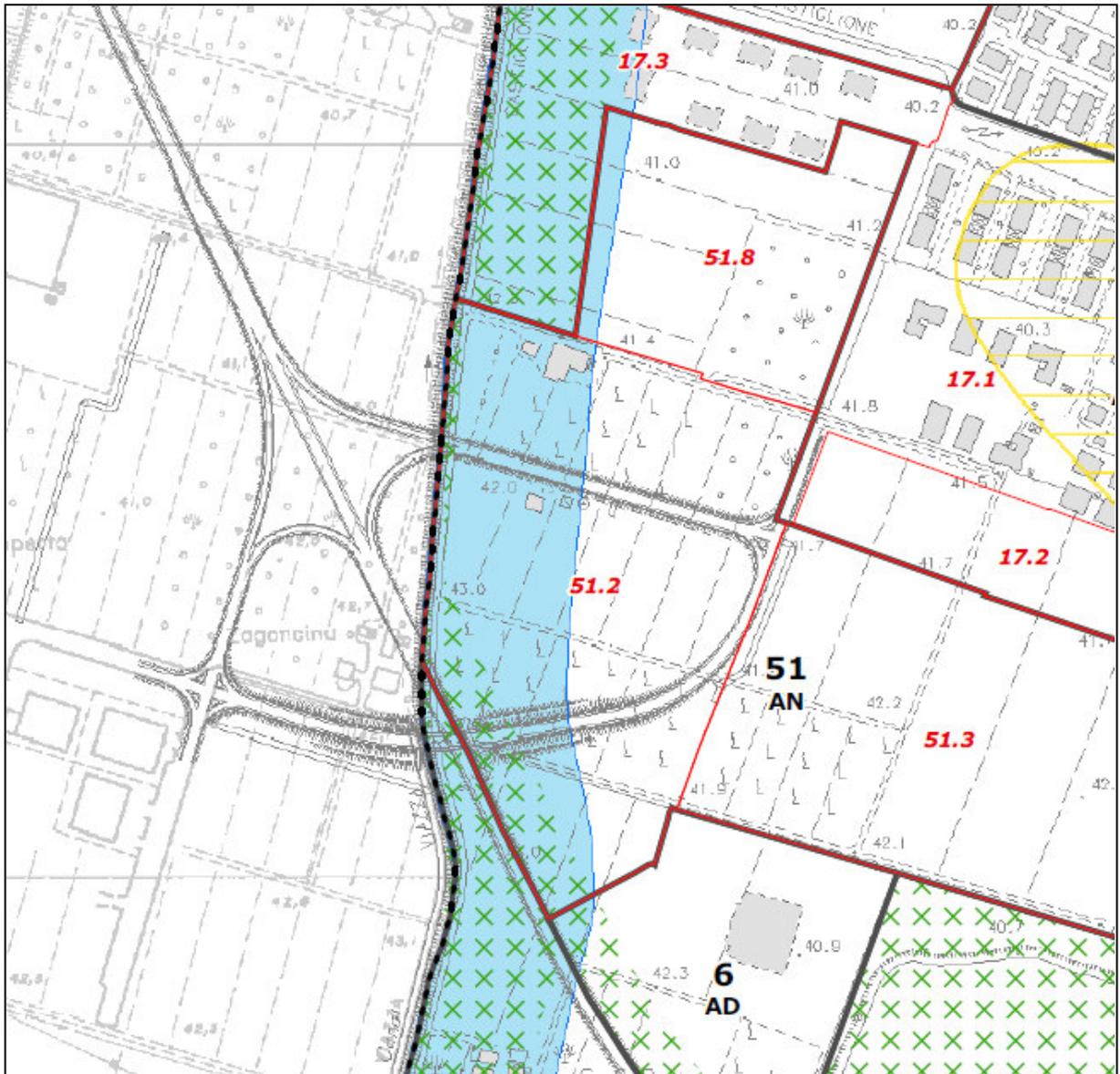
**TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI**

---



<b>CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante Castiglione</b>	<b>51.2 AN 51.8 AN</b>
--	----------------------------

**Stralcio tav. 1.1 – Sistema ambientale**



Titolo II      SISTEMA AMBIENTALE

Capo I        AREE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA RISCHI NATURALI



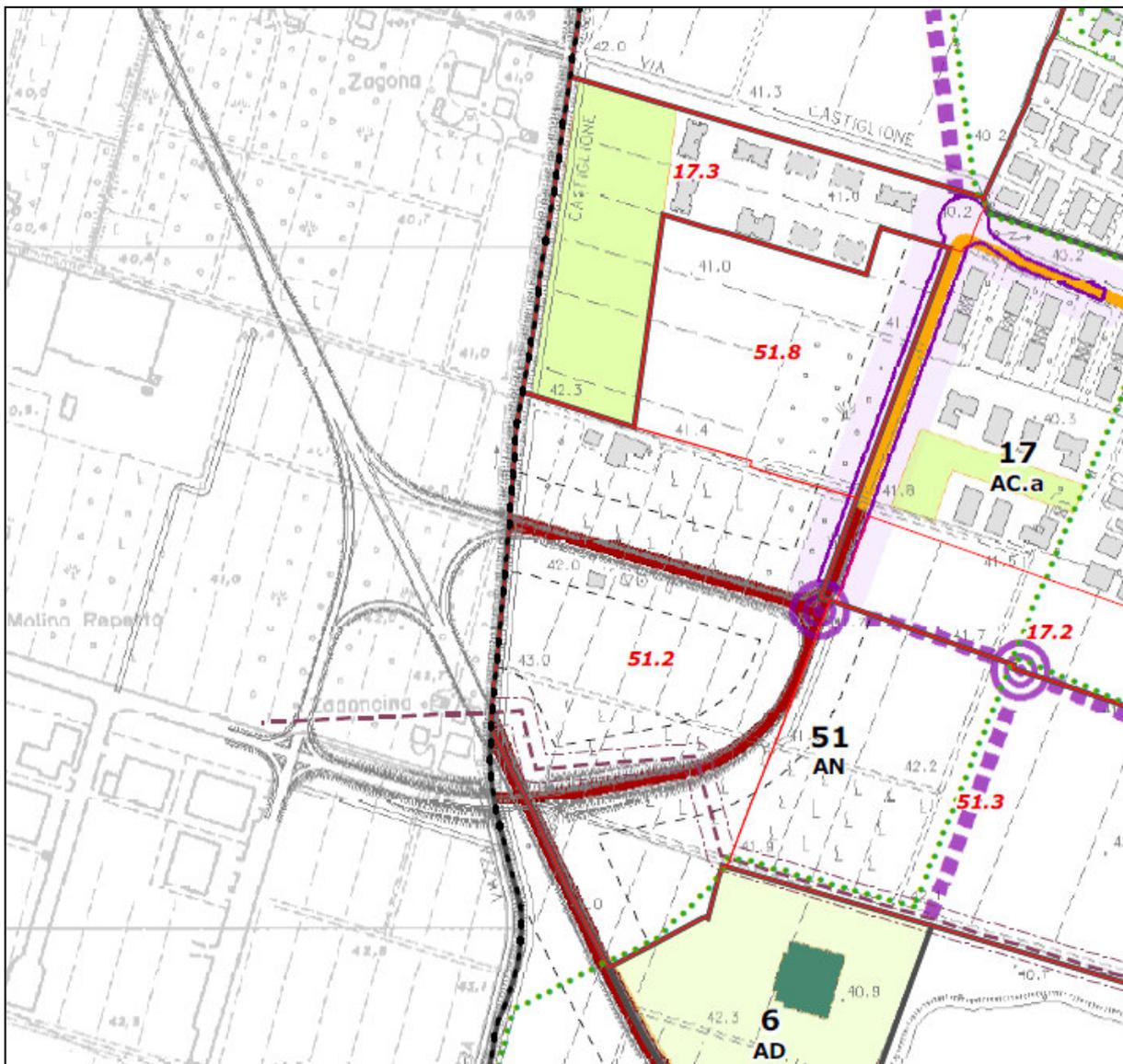
Art. 10      Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

Capo III      AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO



Art. 29      Reti ecologiche

**Stralcio tav. 2.1 – Sistema delle dotazioni**



Titolo III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

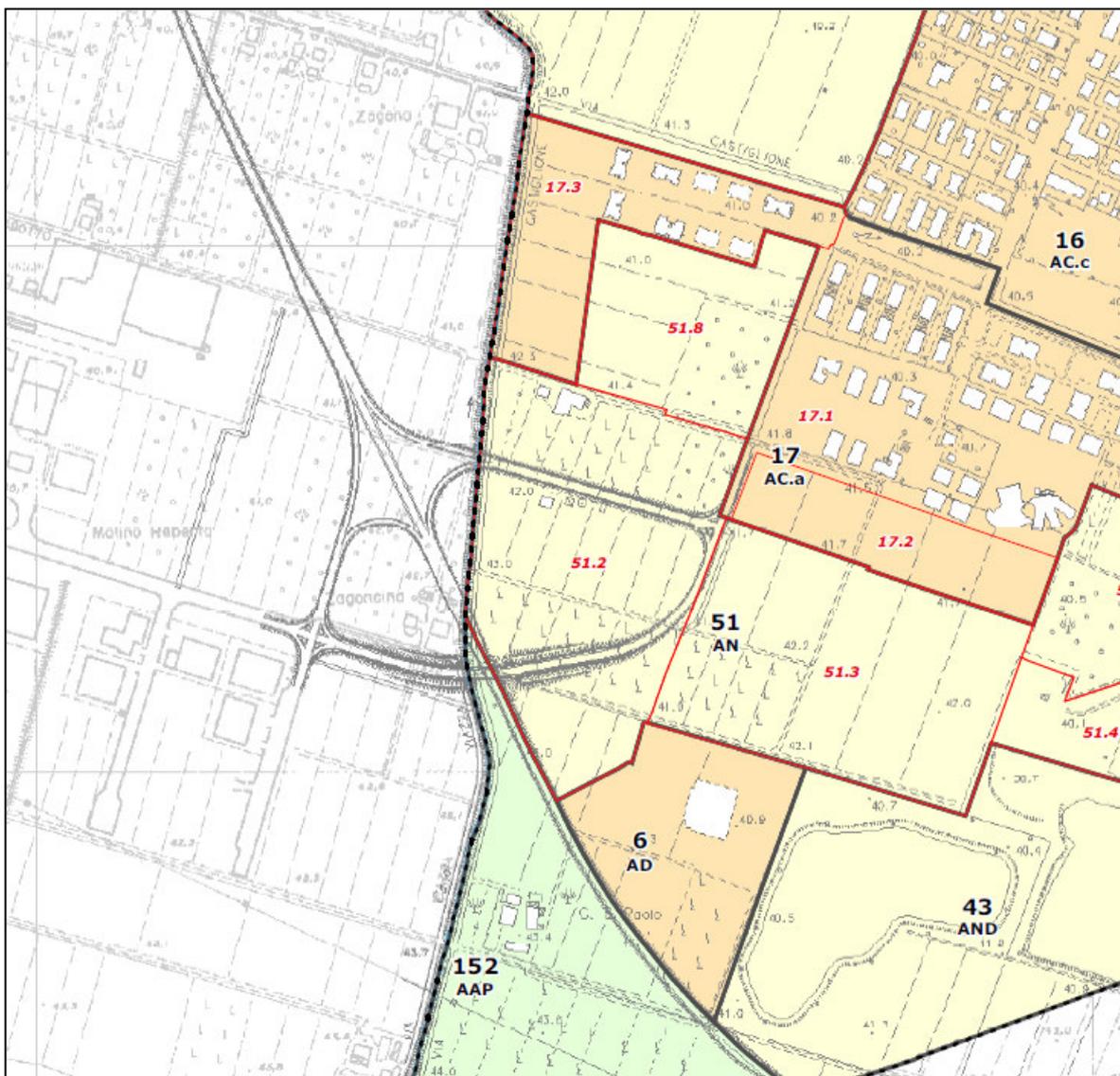
Capo I SISTEMA DELLA MOBILITA'

----- Art. 34 Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale

Capo II INFRASTRUTTURE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

--- Art. 45 Gasdotti e opere di prelievo di gas metano

**Stralcio tav. 3.1 – Sistema insediativo storico**



**Stralcio tav. 3 – Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici**



BENI PAESAGGISTICI – D.Lgs. n. 42/2004 Parte III



Vincolo ex art. 142, co. 1, D.Lgs. n. 142/2004 – Canale Viaza

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art. 51, il POC riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

L'elaborato "Tavole dei vincoli e schede dei vincoli" fa riferimento alle tavole dei 3 sistemi del PSC:

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

nonché alla Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale.

## **NORME RELATIVE A VINCOLI INTERFERENTI CON GLI AMBITI INTERESSATI DAL POC n° 8**

### **Piano Strutturale Comunale**

Titolo II	SISTEMA AMBIENTALE
Capo I	AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI
Art. 10	Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
Capo III	AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO
Art. 29	Reti ecologiche
Titolo III	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
Capo I	SISTEMA DELLA MOBILITA'
Art. 34	Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale
Capo II	INFRASTRUTTURE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE
Art. 45	Gasdotti e opere di prelievo di gas metano

### **Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Art. 142	Aree tutelate per legge
----------	-------------------------

## Piano Strutturale Comunale

### TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE

#### CAPO I - AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI

##### Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

- 1 Nelle Tavole 1 del PSC sono individuati e perimetrati gli alvei ed invasi di bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:
  - a) il fiume Panaro, il torrente Samoggia;
  - b) corsi d'acqua, classificati come acque pubbliche;
  - c) invasi ed alvei di bacini.
- 2 Per le aree ricadenti nelle zone di cui al primo comma si applicano le prescrizioni di cui al terzo, quarto, quinto e settimo comma, gli indirizzi di cui al sesto comma.
- 3 Negli invasi ed alvei di cui al comma 1 lettera a) in applicazione delle disposizioni del II P.S.F.F. sono comunque vietate:
  - le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di gestione dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
- 4 Negli invasi ed alvei di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati:
  - alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - alle occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
- 5 Nelle aree di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature seguenti:
  - linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - invasi ad usi plurimi;
  - impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;

- sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- aree attrezzabili per la balneazione;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico; qualora tali opere siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali.

I progetti delle opere di cui sopra dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Nelle aree di cui al primo comma è inoltre ammessa:

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

Per tutte le opere di cui sopra, qualora riguardino la realizzazione di infrastrutture lineari e di impianti non completamente interrati, è ammesso esclusivamente l'attraversamento in trasversale.

Nelle aree di cui al primo comma sono inoltre ammessi:

- il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

6 Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 settembre 1994, nonché in riferimento all'elaborato n. 5 "Quaderni delle opere tipo" del PAI vigente.

7 Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'articolo 2 della L.R. 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta, in ottemperanza al PAI vigente ed al presente PSC, può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza

idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

- 8 Per i corsi d'acqua individuati dal presente articolo e inseriti negli elenchi delle acque pubbliche è da considerarsi una fascia di rispetto funzionale alla manutenzione, misurata sulla base della sezione di manutenzione di progetto del corso d'acqua medesimo, secondo quanto stabilito dalle autorità di bacino.

### **CAPO III - AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO**

#### **Art. 29 - Reti ecologiche**

- 1 Nella Tavola 1 del presente piano sono individuate le aree e le fasce di territorio urbano ed extraurbano per le quali devono essere elaborati progetti di sviluppo e valorizzazione allo scopo di:
  - favorire la ricostruzione di un miglior habitat naturale;
  - favorire la costituzione di reti ecologiche di connessione;
  - preservare le caratteristiche meteorologiche locali.
- 2 Le aree individuate ai fini del comma 1 del presente articolo sono:
  - le aree comprese all'interno delle arginature del fiume Panaro e del Torrente Samoggia;
  - le fasce dei canali Torbido, Chiaro, S. Giovanni e dello Scolo Muzza nei tratti extraurbani sottoposti a vincolo ex DM 42/2004;
  - le aree di pertinenza dei canali pubblici e consortili;
  - le aree di cui all'art.23 delle presenti norme;
  - le aree che comprendono il verde pubblico di mitigazione al tracciato ferroviario Alta Capacità;
  - gli ambiti agricoli periurbani;
  - gli ambiti per dotazioni
- 3 Nelle aree di cui al comma 2 il PSC indica la preferenziale localizzazione di dotazioni ecologico ambientali da realizzare in sede di pianificazione attuativa e di POC.
- 4 I requisiti e le prestazioni delle aree individuate dal comma 2 del presente articolo possono essere oggetto di particolari definizioni progettuali da elaborarsi in sede di POC.

**TITOLO III - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI****CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'****Art. 34 - Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale**

- 1 Le fasce di rispetto sono aree espropriabili per opere di pubblica utilità legate all'adeguamento delle infrastrutture viarie. Il vincolo di tipo espropriativo sarà apposto attraverso il POC.
- 2 Le fasce di rispetto - definite in conformità a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada - e quelle di ambientazione sono riportate nella Tavola 2.
- 3 All'interno del territorio urbanizzato, gli interventi edilizi sono soggetti al rispetto delle distanze previste dal RUE.
- 4 All'interno delle fasce di rispetto, fermo restando quanto previsto dal vigente Nuovo Codice della Strada e fatte salve le normative di cui all'art. 96 del Titolo V delle presenti norme, valgono comunque le seguenti disposizioni:
  - è ammessa la costruzione di aree di sosta attrezzate e di manufatti o edifici, previa autorizzazione degli enti competenti, adibiti a distributori di carburante, laddove previsto e come disciplinato dal RUE;
  - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
  - per gli edifici esistenti sono ammesse le trasformazioni compatibili con le prescrizioni riguardanti il clima acustico e l'inquinamento atmosferico e comunque tali da non pregiudicare la realizzazione degli interventi di cui al comma successivo;
  - è ammessa la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione qualora non compromettano la realizzazione degli interventi di mitigazione di cui al comma successivo e comunque previo parere delle autorità competenti e degli enti o società proprietari dell'infrastruttura viaria;
  - sono ammessi gli interventi finalizzati alla mitigazione dell'impatto acustico e alla riqualificazione ambientale.
- 5 Per edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale che arrecano pregiudizio alla sicurezza stradale o che ricadono all'interno dei corridoi di fattibilità delle nuove opere stradali, il POC può prevedere la demolizione e trasferimento della potenzialità edificatoria.

**CAPO II - INFRASTRUTTURE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE****Art. 45 - Gasdotti e opere di prelievo di gas metano**

- 1 Nella Tavola 2 del Presente Piano sono individuati i gasdotti e le opere di prelievo. La cartografia riporta la posizione indicativa delle condotte; l'ubicazione precisa può essere richiesta agli enti competenti. Le servitù gravanti nei fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte (dagli 11 m. ai 20 m. per lato) e in caso di interventi in prossimità di tali servitù è necessaria la verifica con l'ente competente; ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M.24.11.84 pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.1.1985.

- 2 Per i gasdotti e le opere di prelievo di cui al comma 1 la normativa vigente disciplina gli usi e gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto.
- 3 Le modifiche ai tracciati per la distribuzione del gas metano che intervengono successivamente all'approvazione del presente piano determinano aggiornamento della Tavola 2 del PSC senza determinare l'attivazione della procedura di variante al Piano Strutturale Comunale, e variante per i PUA approvati, come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

## **Codice dei beni culturali e del paesaggio**

### **PARTE TERZA - BENI PAESAGGISTICI**

#### **TITOLO I - TUTELA E VALORIZZAZIONE**

#### **CAPO II - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI**

##### **Art. 142 - Aree tutelate per legge**

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondita' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondita' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonche' i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle universita' agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - l) i vulcani;
  - m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

...omissis...



**Parte VI**

**VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO**

---

a cura della Dr.ssa Archeologa Diana Neri



## **1 INQUADRAMENTO STORICO SULLA BASE DELLA RACCOLTA DI DATI DI ARCHIVIO E BIBLIOGRAFICI**

A partire dall'età del Bronzo il territorio di Castelfranco Emilia è oggetto di un graduale processo di popolamento che coinvolge anche zone relativamente vicine all'attuale centro urbano come l'insediamento terramaricolo di podere Pradella posto a circa 2 km ad est del centro attuale, immediatamente a Nord della ferrovia Milano-Bologna. Sul territorio più a nord sono note anche le grandi terramare di Rastellino e di Gaggio, quest'ultima scoperta durante i lavori per la TAV.

Per il periodo della prima età del Ferro, dopo un calo demografico che coincide con la fine dell'età del Bronzo, si assiste ad una rioccupazione del territorio che conta anche un insediamento proto urbano (l'abitato e la necropoli "al Galoppatoio" in via del Villanoviano) poco distanti dalla terramara di podere Pradella.

Anche nella seconda età del Ferro la presenza umana è limitata ad alcuni punti di concentrazione, come il caso dell'abitato del "Forte Urbano" che si colloca tra il periodo etrusco e la seguente occupazione celtica che ha lasciato esigue tracce della Forum Gallorum più volte citata dalle fonti letterarie con il remind etimologico all'insediamento celtico (nel territorio ci sono altri rinvenimenti protostorici collocati in particolare a nord della via Emilia).

E' solo con la conquista romana dell'inizio del II secolo a.C. che inizia una vera e propria occupazione capillare del territorio, anche attraverso la creazione di infrastrutture in grado di permettere l'agevole spostamento di uomini e mezzi e la bonifica di terreni paludosi fino ad allora inutilizzabili per lo stanziamento. L'impianto ortogonale della centuriazione caratterizza buona parte dell'intero territorio di Castelfranco Emilia, rimanendo in gran parte persistente e ben evidente nella parte a Nord della via Emilia. In particolare tutto l'areale a oriente -verso località Cavazona- vista la carenza di ritrovamenti di epoca romana, sembra non essere stata interessata dall'insediamento persistente dei coloni. Una delle possibili spiegazioni di mancati ritrovamenti però potrebbe essere dovuta all'utilizzo dell'area come espansione golenale del Samoggia con la conservazione di un tratto di palude e boscaglia a ridosso del fiume.

Nel basso Medioevo, la progressiva espansione del Comune di Bologna verso ovest, entrando in conflitto con i Modenesi, portò nel 1226/7 alla fondazione di un nuovo centro fortificato posto sul tracciato della via Emilia: Borgo Franco, il nuovo borgo, attrasse man mano le popolazioni del territorio, portando alla scomparsa di molti degli antichi insediamenti.

L'impianto urbanistico regolare del borgo fortificato di Castelfranco (tuttora leggibile nello schema a maglie rettangolari delineato dal sistema viario interno) risulta imperniato su un asse centrale (la via Emilia) da cui si staccano una serie di strade perpendicolari che suddividono il terreno in porzioni rettangolari adibite ad aree edificabili. Il perimetro urbano, cui si accedeva da due porte collocate sulla via Emilia, ad est e ad ovest, venne difeso con fossati e, ben

presto, anche da mura.

Anche in questo periodo la località su cui sorgerà l'attuale centro della Cavazzona non sembra mostrare una particolare valenza insediativa, se non per il Palazzo della Posta (Bastia) che sorge a ridosso della via Emilia il cui primo impianto dovrebbe risalire al XIII secolo come luogo di sosta e riparo per gli armati che difendevano il confine.

Per la storia di Castelfranco Emilia diversi sono i contributi basilari e mi limito a segnalare i principali rimandando alla bibliografia in questi citata.

ANGIOLINI, NERI 2000	E. ANGIOLINI, D. NERI, NUOVI DATI PER LA STORIA DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, "AMSPANTPROVMODENESI", SERIE XI, VOL XXII, 2000, PP.63-73.
ATLANTE BENI 2009	ATLANTE DEI BENI ARCHEOLOGICI DELLA PROVINCIA DI MODENA, VOL. III, FIRENZE, 2009.
BOCCHI 1979	F. BOCCHI, CENTRI MINORI E FONTI CATASTALI. STRUTTURE SOCIALI E SPAZIO URBANO NEL TERRITORIO BOLOGNESE ATTRAVERSO IL CATASTO BONCOMPAGNI (1789): UN METODO DI ANALISI, IN STORIA DELLA CITTÀ, II, 1979, PP. 5-42.
BORGIO FRANCO 2003	LA NASCITA DEL BORGIO FRANCO. L'EVOLUZIONE DEL TERRITORIO DAL XIII SECOLO AD OGGI, QUADERNO DI MOSTRA, MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, 15 NOV. 2003 - 10 GEN. 2004, BOLOGNA-SAN GIOVANNI IN PERSICETO 2003.
CITTÀ CASTELFRANCO 2007	CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2007.
CESARI, NERI 2006	L. CESARI, D. NERI, GUIDA AL MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2006.
DOTTI MESSORI, NERI 1999	G. DOTTI MESSORI, D. NERI, MAPPE, DOCUMENTI, REGISTRI... ALLA RICERCA DEI SEGNI DEL PASSATO, SAN GIOVANNI IN PERSICETO, 1999.
GELICHI, LIBRENTI 1997	S. GELICHI, M. LIBRENTI, CERAMICHE POSTMEDIEVALI IN EMILIA ROMAGNA, IN ARCHEOLOGIA POSTMEDIEVALE I (1997), PP. 185-229.
GHEZA FABBRI 1981	L. GHEZA FABBRI, IL LAVORO COATTO IN ETÀ MODERNA: LA COSTRUZIONE DI FORTE URBANO. CENNI STORICI, "IL CARROBBIO", VII, 1981, PP. 190-96.
GIORDANI, LIBRENTI 1993	N. GIORDANI, M. LIBRENTI, CASTELFRANCO EMILIA, PIAZZA MORO, STUDI E DOCUMENTI DI ARCHEOLOGIA, VIII (1993), P. 328.
LIBRENTI, ZANARINI 1999	M. LIBRENTI, M. ZANARINI, ARCHEOLOGIA E STORIA DI UN BORGIO NUOVO

- BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA (MO), IN S. GELICHI (A CURA DI), ARCHEOLOGIA MEDIEVALE IN EMILIA OCCIDENTALE. RICERCHE E STUDI, MANTOVA 1999, PP. 79-113.
- LIBRENTI, ZANARINI 2002 M. LIBRENTI, M. ZANARINI, STRUTTURE EDILIZIE E DIFESE DI UN BORGO FRANCO BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA, IN D. NERI, M. E A. STADIOTTI (A CURA DI), CASTELFRANCO E.: UN PAESE, LA SUA STORIA, LA SUA ANIMA, CARNATE (MI) 2002, PP. 38-51.
- MALNATI, NERI 2001 L. MALNATI, D. NERI, LA NECROPOLI E L'ABITATO VILLANOVIANO "AL GALOPPATOIO" DI CASTELFRANCO EMILIA, FIRENZE 2001.
- NERI 2000 D. NERI, TRASFORMAZIONI DEL PAESAGGIO URBANO: IMMAGINI E VOLTI DELLA NOSTRA VIA EMILIA, IN D. NERI (A CURA DI), LA VIA AEMILIA TRA STORIA ED AMBIENTE. EREDITÀ E PROSPETTIVE DELLA VIABILITÀ DEL TERRITORIO, CASTELFRANCO EMILIA (MO) S.D., PP. 9-35.
- CAMPAGNARI, NERI 2017 STORIA E ARCHEOLOGIA DI FORUM GALLORUM TRA IV-II SEC. A.C., CDS
- PANCALDI 2005 P. PANCALDI, LE CHIESE SCOMPARE. ORGANIZZAZIONI E STRUTTURE ECCLESIASTICHE NELLA MEDIA PIANURA TRA SAMOGGIA E PANARO (IX-XV SECOLO), IN ECCLESIA. I BENI ECCLESIASTICI DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA 2005, PP. 17-37.
- RIGHI 1975 L. RIGHI, LA CRISI DELLA PRODUZIONE CERAMICA A MODENA NEL SETTECENTO, "ATTI E MEMORIE DELLA DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LE ANTICHE PROVINCIE MODENESI", S. X, X, 1975, PP. 243-58.

## 2 DOCUMENTI E CARTOGRAFIA

Occorre altresì precisare che :

- 1) la nostra *Carta Archeologica* (di cui inserirò uno stralcio) è aggiornata all'oggi, ma questo strumento è da intendere come una "opera aperta", ergo nuovi ritrovamenti potranno implementare il quadro attuale dei ritrovamenti archeologici (i dati per redigerla sono stati ricavati dall'Atlante della Provincia di Modena 2009 e dagli archivi della Soprintendenza per le scoperte successive a quell'anno).
- 2) la Provincia di Modena ha messo a disposizione dei Comuni, nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PTCP 2009, la *Carta delle Potenzialità Archeologiche della Pianura e del margine Collinare* (ctrl. SisteMonet): in questa opera pionieristica il territorio di Castelfranco Emilia risulta sottoposto a differenti gradi di rischio archeologico, ma il livello di soddisfazione qualitativa che porta ad individuare le azioni da intraprendere per la tutela archeologica e la programmazione urbanistica va individuato in sede di Carta delle Potenzialità Archeologiche di ogni singolo Comune (in sostanza la Provincia di Modena ha fornito delle linee guida, poi trasfuse nel volume del MIBACT e della RER approvato nel 2014 dalla Giunta regionale ma ogni Comune, ai sensi dell'art. 38 del vigente PTCP, dovrà dotarsi di una propria Carta delle Potenzialità Archeologiche)
- 3) la *Carta delle Potenzialità Archeologiche del Comune di Castelfranco Emilia* (di cui inserirò uno stralcio) è in corso di validazione da parte della Soprintendenza competente, e prossimamente occorrerà organizzare un tavolo tecnico (per intenderci, fra pianificatori e archeologi) per uniformare le norme da accompagnare alla Carta, per ora solo abbozzate (e di cui inserirò una tabellina cada scheda). Infine, occorrerà approvare la Carta nelle sedi opportune per darle corretta attuazione.

In conclusione, la valutazione del potenziale archeologico della area suddetta interessata dalle previsioni del POC, si baserà dunque sugli studi territoriali poc'anzi citati e sulla individuazione/natura dei rinvenimenti archeologici nei dintorni e sui dati, anche di carattere geologico geomorfologico, confluiti nella Carta delle Potenzialità Archeologiche del Comune di Castelfranco Emilia sopra menzionata al punto 3).

## 3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO

Denominazione ambito	<b>CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante Castiglione</b>	<b>51.2 AN 51.8 AN</b>
Localizzazione	CAPOLUOGO – settore sud-ovest	

## Età Romana



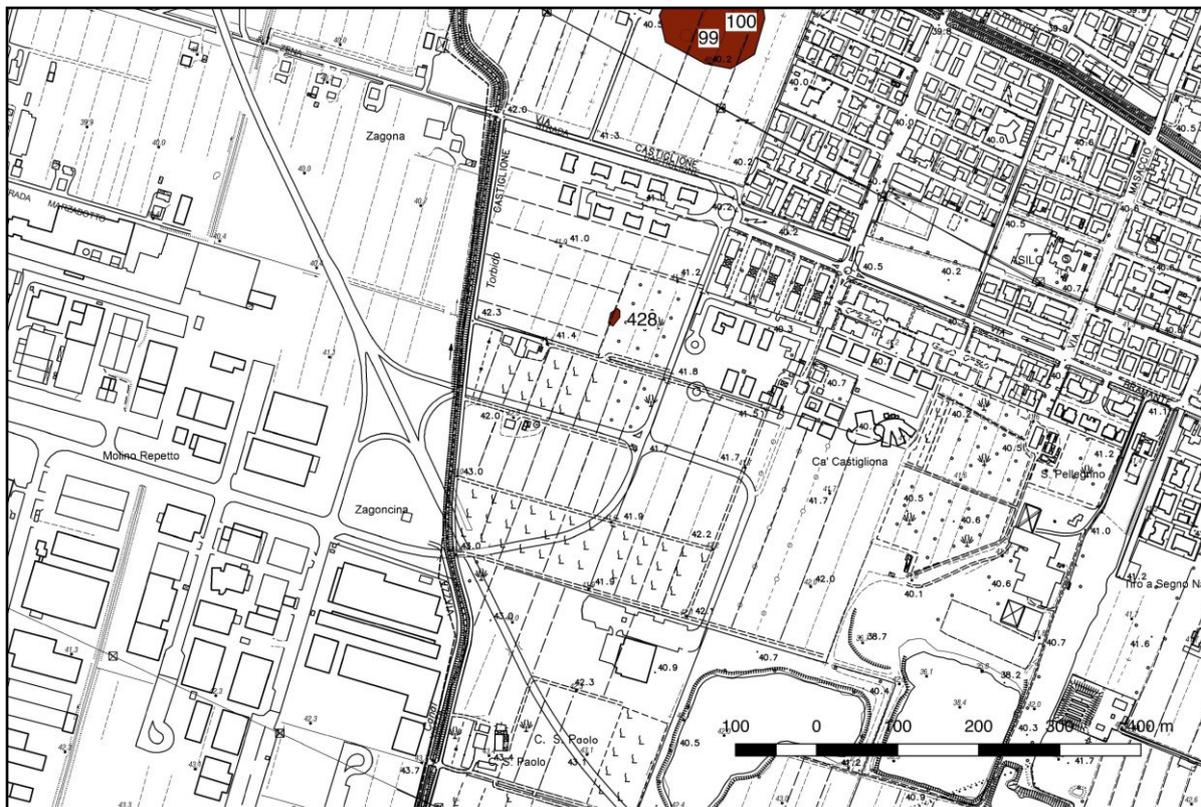
In un areale circoscritto attorno all'area in esame si sono rinvenuti 4 siti riferibili all'Età Romana, 3 di essi sono ubicati nel comune di Castelfranco Emilia, 1 nel comune di S. Cesario sul Panaro (vedi Atlante dei beni Archeologici della Provincia di Modena, 2009): CE 268, CE 452, n. 875, SC 63.

**CE 268:** sito di incerta definizione, si presume, data la natura dei materiali, che possa trattarsi di un edificio rustico di epoca romana. Rinvenuto durante lavori agricoli nel 1950, i materiali pertinenti furono probabilmente dispersi sul posto. Si segnala la presenza di una moneta attribuita al regno di Marco Aurelio, che ci porta in un orizzonte

cronologico di II sec. d.C.

- CE 452:** su un'area di circa 1500 mq, si sono rinvenuti materiali pertinenti ad un edificio rustico di epoca romana e tardoantica, databile tra I e VI/VII sec. d.C.
- n. 875:** in seguito a raccolte di superficie ad opera di A.C. Simonini, sono emersi da quest'area materiali ceramici di epoca romana, databili tra I sec. a.C. e II sec. d.C. Il sito resta di incerta destinazione.
- SC 63:** sito noto inizialmente da raccolte di superficie, scavato in maniera sistematica dalla SABAP (allora SAER) tra 2004 e 2005. Il contesto si è rivelato essere un impianto produttivo per l'estrazione dell'argilla, dotato, in una fase più avanzata, di fornace per la cottura di materiali ceramici e di un edificio porticato annesso. La frequentazione del sito inizia intorno alla fine del II sec. a.C. e perdura fino alla seconda metà del III sec. d.C., in cui l'area viene abbandonata, con l'eccezione di alcune persistenze minori, come focolari.

## Età Medievale



Passando all'Età Medievale, possiamo notare nelle vicinanze dell'area in esame la presenza di 3 siti riferibili a questa cronologia, tutti ricadenti entro il territorio comunale di Castelfranco Emilia: CE 99, CE 100, CE 428.

**CE 99:** Nel corso di raccolte di superficie si sono rinvenuti materiali pertinenti ad un abitato bassomedievale, come maioliche arcaiche blu o ceramiche invetriate. La frequentazione del sito pare collocarsi tra XIV e XV sec. d.C.

**CE 100:** in un areale più ampio rispetto al sito precedente, si sono rinvenuti materiali pertinenti ad un abitato bassomedievale, che perdura fino all'età Moderna, databile tra XV e XVII sec. d.C.

**CE 428:** sito di difficile definizione, i materiali rinvenuti (frammenti di vasi in pietra ollare) lo collocano cronologicamente tra X e XI sec. d.C.

## Carta delle potenzialità



Zona	Retino	Grado di potenzialità	Indicazioni normative
<b>A2</b>	<b>Giallo:</b> a partire dall'età del Bronzo medio i giacimenti di tutte le epoche possono trovarsi in superficie in aree interessate dalle esondazioni e dalla migrazione fluviale del Panaro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rischio alto per interventi fino a - 2 m;</b></li> <li>• <b>Rischio medio-alto per interventi a maggiore profondità.</b></li> </ul>	<b>Saggi archeologici preventivi e/o splateamento dell'area.</b>

In base ai ritrovamenti archeologici sopra indicati e alla Carta di potenzialità del territorio comunale, si può assegnare l'areale in oggetto ad un grado di potenzialità medio-alta/alta. Sono prescritte operazioni di splateamento dell'area o saggi preventivi.