



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

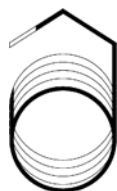
P.O.C. 4 adottato con Del. C.C. n° 62 del 20/07/2017



**Rapporto Preliminare ai fini del  
procedimento integrato di ValSAT / VAS  
Sintesi non Tecnica**



**SVILUPPO PROGETTO**  
**STUDIO ING. ROBERTO BAMBINI & CO.**  
INGEGNERIA CIVILE - ARCHITETTURA - URBANISTICA  
ING. ROBERTO BAMBINI - GEOM. LANZI ELISA - ING. SAMUELE CARINI



roberto.bambini@studiobambini.it - elisa.lanzi@studiobambini.it - samuele.carini@studiobambini.it  
via Barchetta, 6 - 41011 Campogalliano (MO) ITALY p.iva 03330320361 tel +39 59 525404 - fax +39 59 5220161 website: www.studiobambini.it

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

ECOVILLAGE RETAIL PARK

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
SUBCOMPARTI 51.2 e 51.8 parte  
POSTI IN VIA CASTIGLIONE

Committente:

**POLIS FONDI SGRPA**  
**Fondo LIKIZO**  
sede Via Solferino, 7 - Milano

Oggetto

**RAPPORTO PRELIMINARE**  
**VAS VALSAT**

Redatto da :

*Arch. Melanie Bellocchi*  
*Viale Timavo, 25 - 42121 Reggio Emilia*  
*mel.bellocchi@gmail.com*

Tavola  
Numero

**ALL**  
**I**

Scala

Rev.	Data	Aggiornamenti
1	12.10.2017	Prima Stesura
2		
3		
4		
5		

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

**Rapporto Preliminare  
Valutazione Ambientale Strategica**

**Richiesta di inserimento in P.O.C. dei subcomparti  
51.2 e 51.8 parte  
Ambito territoriale 51AN  
Nuovo residenziale Bramante Castiglione**

Proprietà:

**POLIS FONDI S.G.R.P.A. FONDO LIKIZO  
Via Solferino 7, Milano**

## **PREMESSA**

La V.A.S., Valutazione Ambientale Strategica, così come prevista dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e recepita dallo stato italiano con il D.lgs. 3 aprile 2006, n°152 e sue successive modificazioni, riguarda gli atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione e programmazione urbanistica.

La Legge Regionale 9/2008 e la successiva L.R. 6/2009 stabiliscono che la VAS per i piani urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 sia costituita dalla Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT): i dispositivi legislativi sopra richiamati evidenziano dunque una equivalenza di contenuti della ValSAT ai sensi della L.R. 20/2000 e quelli della VAS richiesta dalla legislazione nazionale.

Il presente Rapporto Preliminare è stato redatto avendo a riferimento gli elementi di criticità evidenziati nel rapporto ValSAT del PSC del Comune di Castelfranco Emilia e tenendo ben presente le previsioni urbanistiche dei comparti in oggetto.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO\_analisi degli obiettivi del piano

L'area oggetto dell'intervento si riferisce all'ambito territoriale **51AN capoluogo\_Nuovo residenziale Bramante Castiglione**, ed in particolare ai sub ambiti **51.2** e **51.8 parte** del vigente PSC, di cui si richiede l'inserimento in POC.

L'ambito 51.8 viene inserito parzialmente all'interno del POC in quanto parte di esso era già stato introdotto all'interno del POC fase B del Comune di Castelfranco Emilia, di cui si recepiscono integralmente le previsioni.

I lotti si trovano all'interno del Comune di Castelfranco ed occupano la porzione di territorio compreso tra Via Emilia Ovest e la Strada Statale 9 Emilia, nei pressi dello svincolo della SS9 che porta verso la zona industriale "Graziosa" ad Ovest, e verso la zona residenziale di Via Castiglione a nord-est.

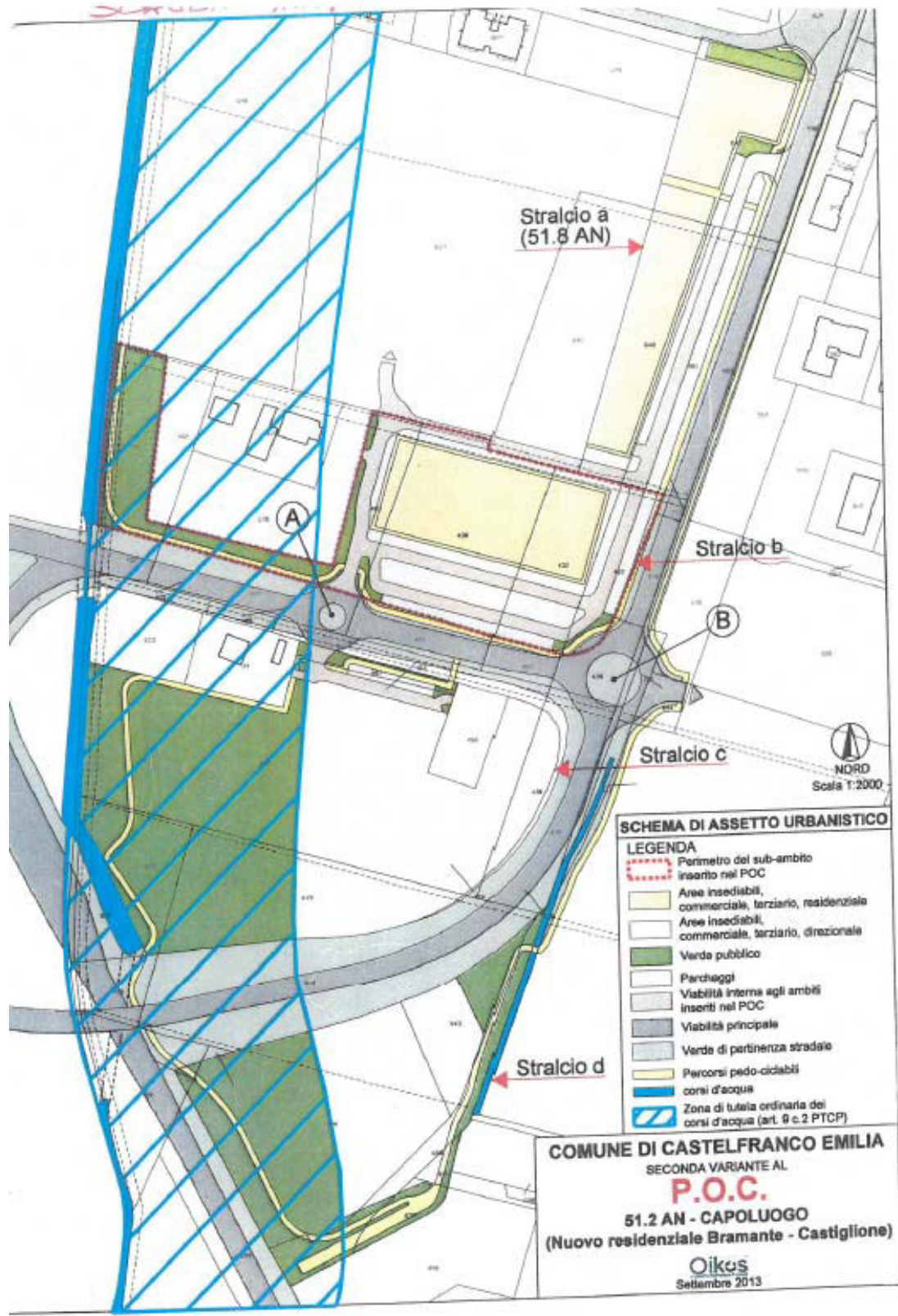


Individuazione degli ambiti territoriali\_51AN\_PSC vigente

L'area è individuata catastalmente al foglio 64 del Comune di Castelfranco Emilia ai mappali:

640 parte - 641parte - 642 - 461 - 463 parte - 432 parte - 410 - 418 - 420 - 455 - 457 - 415 - 543 - 544 - 633 -631-635- 637 .

Oltre ai sub ambiti 51.2 e parte 51.8, viene ricompresa l'area già inserita in POC, definita "stralcio b" come da PSC, identificata catastalmente 463 parte , 432 parte, 430 parte, 453 parte e 451.



La proposta d'inserimento in P.O.C. delle aree sopra citate, prospetta la realizzazione di strutture dedicate a commercio e servizi ad uso del quadrante a Sud-Ovest del capoluogo denominato "comparto Piscina via Castiglione canal Torbido" attualmente in carenza di servizi ed integra la "Seconda Variante del Piano Operativo Comunale" la quale viene recepita nella sua completezza.

Si prevede la realizzazione di servizi e strutture commerciali a servizio della zona abitata tuttora in via di completamento per il miglioramento della qualità infrastrutturale sociale ed economica del nuovo quartiere.

A seguire verranno riportate le schede di ambito estratte dal PSC vigente per poter confrontare gli obiettivi del piano con gli strumenti normativi sovraordinati.

La superficie territoriale interessata, compresa della porzione già prevista in P.O.C., risulta essere di approssimativi mq 48.608 circa e verrà meglio quantificata a seguito del frazionamento catastale.

Una volta che le aree in argomento saranno inserite nel POC, verrà pianificato il **Piano Urbanistico Attuativo**, di cui qui di seguito si riporta una prima stesura planimetrica di massima:



Da questa planimetria si evince l'intenzione di realizzare tutte le infrastrutture necessarie di sua competenza comprese nell'area d'intervento quali:

- Rotatorie stradali e piste ciclopedonali;
- Parcheggi;
- Verde pubblico e nuove piantumazioni nelle aree attualmente abbandonate e non mantenute.



La planimetria prevede inoltre, la realizzazione di 4 macro aree in cui verranno inseriti edifici commerciali con le seguenti superfici:

- <b>LOTTO 1</b> superficie complessiva di mq. 765
- <b>LOTTO 2</b> superficie complessiva di mq. 2.960
- <b>LOTTO 3</b> superficie complessiva di mq 3250 si recepisce integralmente quanto previsto dal P.O.C. mq.
- <b>LOTTO 4</b> superficie complessiva mq. 2.275

Si vuole precisare che le previsioni prese in esame nel presente Rapporto Preliminare riguardano i **Lotti 1, 2 e 4**, mentre quelle relative al **Lotto 3** sono già state inserite nel POC fase B del Comune di Castelfranco e si recepiscono integralmente.

## SCHEDE DI AMBITO estratte dal nuovo PIANO STRUTTURALE COMUNALE

<b>Ambito n. 51 Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione</b>	<b>AN</b>
<p><i>Politica generale d'ambito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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;</i></li> <li>• <i>promuovere l'integrazione sociale ed il soddisfacimento del diritto alla casa da parte delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione</i></li> <li>• <i>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).</i></li> </ul>	

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito 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.

Attualmente l'ambito è prevalentemente a destinazione agricola; esso comprende inoltre alcune preesistenze: nuclei insediativi rurali, i laghi e gli stabilimenti produttivi dismessi e fatiscenti della Ex Coop Fornaciai, dotazioni territoriali (serbatoio acquedotto e centrale gas).

Una parte dell'ambito è interessata dalla previsione del PEEP prevista dal Piano Particolareggiato di via Loda.

Su questo ambito di nuovo insediamento sono stati effettuati appositi studi (mobilità, sostenibilità infrastrutturale ed ambientale, scenari alternativi di distribuzione dei carichi insediativi e definizione di un assetto urbanistico ad integrazione del Quadro Conoscitivo e della Valutazione di Sostenibilità Territoriale ed Ambientale preventiva.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
51	AN	551.201	5	POC

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito sono determinati dalla presenza di elementi di grande interesse ambientale e naturalistico, quali l'area dell'ex Coop Fornaciai (ex fornace Femminella), e le fasce di valorizzazione del Canal Torbido e del Diversivo Muzza.

La tangenziale rappresenta un elemento detrattore per l'impatto che determina sull'abitato.

Alcune aree poste all'interno dell'ambito sono sottoposte a vincoli di diversa natura, in particolare:

- le aree del "Tiro a Segno nazionale" e del Canal Torbido;
- la fascia di rispetto del Canal Torbido;
- i pozzi ad uso acquedottistico e relativi rispetti;
- elettrodotti e relative fasce di rispetto;
- un metanodotto con le relative fasce di rispetto e la sottostazione di decompressione.

Per l'area del Tiro a Segno Nazionale appare opportuna una valorizzazione ambientale e paesaggistica per tutto il macroambito e per gli ambiti consolidati contermini.

#### **Sistema delle dotazioni**

Relativamente al sistema delle dotazioni lo 'Studio del Macroambito Bramante', i cui elementi strutturali sono assunti dal piano, definisce le previsioni minime per il sistema delle dotazioni territoriali atte a garantire la sostenibilità territoriale ed ambientale delle nuove previsioni insediative e a concorrere alla soluzione di carenze e criticità pregresse; le soluzioni di massima proposte comprendono le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi, le dotazioni ecologiche ambientali.

#### Infrastrutture

Le caratteristiche e le condizioni di funzionalità delle reti delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti degli ambiti consolidati posti a nord condizionano in modo sensibile lo sviluppo urbanistico di questo ambito, che deve anche considerare il sistema degli scoli provenienti dalla zona produttiva della Graziosa in Comune di San Cesario, poco oltre la tangenziale.

In generale gli ambiti ad ovest del capoluogo fanno capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, in questi ambiti, pur avendo gli stessi destinazione prevalentemente residenziale con spazi verdi, si rilevano condizioni di deflusso difficoltose per le acque bianche, legate ai bassi diametri impiegati, sugli scolmatori a valle, infatti, ci sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

E' stata effettuata una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che ha posto le condizioni allo sviluppo contenute nello 'Studio del Macroambito Bramante' allegato al Quadro Conoscitivo.

#### Mobilità

Il sistema della mobilità fa riferimento all'assetto della viabilità degli ambiti a nord che generano, con le condizioni di criticità già rilevate nelle rispettive schede, l'insieme delle soluzioni da adottare nel presente ambito.

Si pone un'esigenza di maggiore accessibilità ai servizi scolastici, ai servizi commerciali e alle funzioni pubbliche presenti nel Centro Storico per il sistema della viabilità protetta ed allo stesso tempo è necessario pensare a nuovi e adeguati assi ordinatori del sistema della viabilità rispetto a quelli attualmente presenti negli ambiti consolidati: via Castiglione, via Canova, via Bramante, via Francia.

A tale progetto di ridisegno delle invarianti sul sistema della mobilità va in particolare affidato l'effetto di forte dissuasione rispetto al possibile traffico di attraversamento improprio, potenzialmente attratto dalla apertura dello svincolo sulla nuova tangenziale. Si ricorda al proposito come via Bramante sia già stata oggetto di un apposito progetto di riqualificazione sviluppato a completamento del Piano Urbano del Traffico.

Fondamentale per l'intero comparto è la soluzione dell'attraversamento della Muzza in corrispondenza di via Prampolini: è infatti attraverso questo 'nodo' che passano necessariamente tutte le relazioni di livello urbano e parte di quelle di vicinato.

La direttrice del canale Muzza rappresenta ovviamente l'asse di riferimento per l'organizzazione della ciclabilità del comparto, che può contare inoltre sull'utilizzabilità dell'intera rete stradale interna, una volta soggetta ad interventi di moderazione del traffico. A tale scopo risulterebbe opportuno, potendo contare su di una nuova viabilità realizzata al margine occidentale del comparto, declassare la via Castiglione ad asse locale, ed inserirlo così nella zona moderata.

Lo sviluppo insediativo a sud di via Bramante individuerebbe anche su quest'ultima una ulteriore necessaria direttrice ciclabile collegabile alla direttrice Muzza. E' in particolare indispensabile prevedere una estensione del sistema della ciclabilità primaria verso il Parco della Femminella e la piscina, essendo questi forti poli attrattori di mobilità a livello urbano.

#### Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici

Le analisi degli ambiti posti a nord evidenziano la necessità di individuare nuove localizzazioni per alcune rilevanti attrezzature di interesse collettivo: in particolare la bocciola ed alcuni spazi a supporto delle attrezzature religiose. Ulteriori necessità potranno essere indotte dallo sviluppo delle nuove previsioni residenziali.

Si rende opportuna una strutturazione diffusa del sistema delle aree di verde pubblico di quartiere, anche allo scopo di operare un riequilibrio delle dotazioni del quadrante a sud-ovest della città

#### Sistema insediativo

All'interno dell'ambito sono presenti alcune preesistenze edificate: nuclei rurali isolati e edifici di attività produttive dimesse (Coop-Ex- Fornaciaci).

### ***Obiettivi generali e specifici dell'ambito***

In generale lo 'Studio del Macroambito Bramante' prospetta la realizzazione di un ambito di nuovo insediamento caratterizzato da contestuale realizzazione di tutte le dotazioni territoriali necessarie a supportarne il carico insediativo, oltre che a costruire un tessuto abitativo con idoneo mix funzionale, elevata qualità urbana e standard ecologico-ambientale.

Fra gli obiettivi sociali si citano:

- la promozione della creazione di un tessuto abitativo e di un sistema di dotazioni e servizi idoneo a soddisfare bisogni ed attese di tutte le fasce della popolazione alla vita della città (bambini, giovani, adulti, anziani, ultraottantenni), mediante una opportuna distribuzione e gerarchizzazione delle funzioni e degli spazi di servizio; nonché una apposita strutturazione degli spazi di relazione e del sistema dell'accessibilità, anche mediante l'eliminazione della barriere architettoniche e la creazione di opportuni spazi di aggregazione, in sinergia con le attrezzature e/o dotazioni di prevista realizzazione (piscina, parco ex Coop-Fornaciaci).
- la creazione di un bacino di alloggi per la messa in campo di politiche abitative da parte del Comune, a sostegno delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione.

Una diffusione capillare della rete dei percorsi ciclopedonali e del sistema del trasporto pubblico dovrà inoltre consentire una promozione dell'utilizzo di modalità di trasporto alternative al mezzo veicolare privato.

Per il sistema insediativo (tessuto urbano di nuova realizzazione) occorre inoltre che l'ambito concretizzi un significativo contributo di riqualificazione urbana con nuove dotazioni territoriali al servizio della città consolidata.

Lo studio prefigura:

- la concentrazione prevalente delle aree per standards di urbanizzazione a verde pubblico lungo il Canal Torbido, il Diversivo Muzza e nell'area della Femminella, attraverso la creazione di un Parco Urbano, nonché in aree dove possono assolvere alla funzione di mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie (tangenziale e via Loda);
- la creazione del Parco Urbano della Femminella nell'area della ex Cooperativa Fornaciaci al fine di riqualificare la zona dei laghi e gli spazi a verde presenti;
- la previsione della fascia di mitigazione a nord dell'intero tratto della tangenziale che si raccorda con la fascia di riqualificazione prevista a verde pubblico adiacente il Canal Torbido.
- la progettazione di un nuovo asse viario con idoneo equipaggiamento funzionale ed ecologico-ambientale di collegamento tra la via Emilia e la via Loda (percorsi pedonali e ciclabili protetti, filari alberati, ecc.);
- la concentrazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere terziario/commerciale principalmente lungo il tratto centrale del nuovo asse viario, nel tratto di collegamento fra lo svincolo della tangenziale e via Loda;
- la collocazione prevalente delle strutture pubbliche in zone carenti di attrezzature di interesse collettivo: un'area per attrezzature religiose completa di impianti sportivi in prossimità dell'ambito della piscina, una struttura destinata ad accogliere il locale circolo ARCI Bocciofila con localizzazione idonea all'utilizzo sia da parte dei residenti della città consolidata che dei tessuti urbani di nuovo insediamento;
- la realizzazione di un nuovo spazio pubblico a piazza in corrispondenza della nuova chiesa, quale spazio urbano di forte richiamo rispetto al sistema commerciale presente nelle vicinanze;
- l'integrazione tra il nuovo edificato il sistema del verde, gli attrattori collettivi e commerciali, il Centro Storico del capoluogo attraverso una rete di percorsi ciclopedonali interconnessi tra loro.

In particolare, per l'urbanizzazione degli insediamenti, lo studio di assetto urbanistico individua gli elementi strutturali invariati del sistema della mobilità:

- la definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali,

ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;

- la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).

Riguardo al sistema infrastrutturale lo studio di assetto urbanistico ha preso in esame la situazione attuale delle reti nelle aree urbane già edificate a nord ed ha proposto soluzioni progettuali che riguardano la realizzazione delle dorsali principali per la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

La rete fognaria attuale negli ambiti a nord è prevalentemente di tipo misto, con recapito al depuratore comunale. Per le nuove urbanizzazioni si è previsto di realizzare un sistema fognario di tipo separato, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Inoltre per la progettazione della rete acque meteoriche è stato adottato il principio dell'invarianza idraulica esteso a tutto il nuovo comparto. Ciò implica che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area risulti costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo da agricolo ad urbano-residenziale. Per ottenere questo risultato, sono stati previsti degli invasi lungo il percorso principale delle acque meteoriche collettate nel sistema fognario di progetto, prima dello scarico nel canale ricettore. Sono state individuate due aree in cui realizzare il volume di invaso necessario: la zona dei laghi esistenti della "Femminella" ed un'area da individuare a monte dell'immissione nel canale Muzza, all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido, in cui sarà realizzata una vasca di laminazione.

La dorsale principale acque bianche si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza. La rete fognaria acque nere del nuovo comparto sarà caratterizzata da tre dorsali principali che andranno a recapitare al depuratore comunale.

Occorre prevedere la prevenzione degli inquinamenti legati alla presenza di infrastrutture tecnologiche (metanodotto, elettrodotti, stazioni radio-base), mediante la valutazione di idonee soluzioni attuative (interramenti, deviazioni, ecc.)

Le altre dorsali principali delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti seguiranno pressoché i tracciati descritti.

La rete dell'illuminazione pubblica dovrà preferibilmente fare ricorso a tecnologie atte alla riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso, nel rispetto delle normative vigenti.

#### Prestazioni di qualità urbana ed ecologico-ambientale attese per le dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali:

- servizi: elevata accessibilità, massimizzazione delle condizioni di fruibilità e presidio (per esigenze di sicurezza); idonee dotazioni di parcheggio; idoneo servizio da parte dei mezzi pubblici; elevata qualità architettonica, progettazione improntata a criteri di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico, promozione utilizzo fonti energetiche rinnovabili, ecc.);
- aree di verde pubblico: elevata accessibilità, massimizzazione delle condizioni di fruibilità e presidio (per esigenze di sicurezza); priorità all'accessibilità mediante mezzi pubblici e percorsi ciclopedonali, elevato standard qualitativo e contenuti costi di manutenzione; strutturazione di aree a diversa vocazione e funzione a scala urbana;
- parco urbano ex coop-Fornaciai: elevata accessibilità, priorità all'accessibilità mediante mezzi pubblici e percorsi ciclopedonali, idonee dotazioni di parcheggio, studio di possibili sinergie con altre attrezzature di interesse pubblico; valorizzazione delle componenti di naturalità e di pregio paesaggistico ed ambientale;
- fasce di mitigazione delle infrastrutture viarie: massimizzazione della fruibilità e valorizzazione ambientale e paesaggistica; massimizzazione del contributo alla riduzione ed alla prevenzione degli inquinamenti, anche mediante soluzioni progettuali e tecnologie innovative.

#### Prestazioni di qualità urbana ed ecologico-ambientale attese per i tessuti abitativi

- elevata prossimità agli spazi di servizio ed alle funzioni di supporto alla residenza, idoneo servizio da parte dei mezzi pubblici; idonee dotazioni di servizio degli organismi abitativi (spazi accessori, spazi per il gioco bimbi, locali per il deposito temporaneo dei rifiuti della raccolta differenziata, ecc.), progettazione improntata a criteri di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico,

eventuale possibile utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ecc.)


### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***


Per la notevole dimensione e complessità dello stato di fatto del territorio all'interno dell'ambito se ne propone un'articolazione in sette diversi sub ambiti, ciascuno dei quali dotato di proprie peculiarità e obiettivi specifici, come nel seguito indicato; ferma restando la validità degli obiettivi ed indirizzi generali è dello studio generale di assetto urbanistico dell'intero ambito.

Sub ambito	ST (mq)
51.1	139.619
51.2	71.719
51.3	61.852
51.4	34.822
51.5	18.897
51.6	160.648
51.7	32.225
51.8	31.381

**Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.**

**Con riferimento ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8, il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità 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.**

Sub ambito	51.1	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
		

Sub ambito	51.2	Trasformazione attuativa disciplinata dal POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>L'attivazione del sub ambito è condizionata quindi 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.</p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p> <p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 2.800 mq di SC ad uso residenziale e 16.000 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;</li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standards;</li> <li>• la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;</li> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.</li> </ul> <p>In sede di POC sarà inoltre possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;</li> <li>• trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;</li> <li>• concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla</li> </ul>		

base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;

- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

**Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 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.**

**In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:**

**condizioni di accessibilità**

- **necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);**
- **per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;**
- **definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;**
- **siano rispettate le norme regionali in materia di urbanistica commerciale (D.A.L. n. 1253/1999 e D.A.L. n. 653/2005) che considerano unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate per la quantificazione dei parcheggi.**

**mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche**

- **in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;**
- **in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;**
- **devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento;**
- **nell'ambito della VALSAT di P.O.C. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito;**



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

**Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

Sub ambito	51.8	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
		
<p>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.</p> <p>La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU di cui 8.200 già utilizzati all'interno del sub ambito 17.3 per i quale è già in vigore un Piano Particolareggiato Convenzionato.</p> <p>La superficie utile residua pari a 17.870 mq viene riconosciuta in questo sub ambito in ragione della realizzazione dell'impianto natatorio attualmente in corso e in conseguenza del fatto che le opere di urbanizzazione contenute negli accordi stipulati tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà privata sono state in parte realizzate e in parte garantite attraverso l'apposita fideiussione bancaria.</p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>La superficie utile da edificare pari a 17.870 mq indicata nell'accordo di pianificazione stipulato per la realizzazione della Piscina fa riferimento alle definizioni e ai metodi di calcolo così come definito e contenuto nel previgente PRG.</p> <p>In sede di POC sarà inoltre possibile trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN.</p> <p>Questo sub ambito, in virtù dello specifico accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, prima dell'approvazione del PSC, e secondo quanto riportato all'Art. 71 delle Norme di PSC, può essere attuato con PUA anche in assenza di POC.</p> <p><b>Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 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.</b></p>		

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);
- per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;
- definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;
- siano rispettate le norme regionali in materia di urbanistica commerciale (D.A.L. n. 1253/1999 e D.A.L. n. 653/2005) che considerano unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate per la quantificazione dei parcheggi.

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;
- in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;
- devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento;
- nell'ambito della VALSAT di P.O.C. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle porzioni d'ambito interessate dalle zone di tutela ordinaria del Canale Torbido sono destinate a preservare e migliorare la primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale della zona, anche al fine di favorire la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche;
- il corridoio ecologico locale in fregio al Canale Torbido è assoggettato a quanto disposto dal P.T.C.P. e dal P.S.C. in relazione agli elementi della rete ecologica, alla fascia di tutela ordinaria ed all'ambito agricolo periurbano di valenza provinciale.

*Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica*

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);

- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

### ***Prescrizioni attuative per tutto l'ambito 51***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

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

Ulteriori prescrizioni:

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero aree a vulnerabilità media - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.
- Art. 20 - Aree di salvaguardia per le opere di captazione per acque ad uso idropotabile - pozzi di via Loda

Ulteriori prescrizioni:

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- concentrazione prevalente delle aree per standards di urbanizzazione a verde pubblico lungo il Canal Torbido, il Diversivo Muzza e nell'area della Femminella, attraverso la creazione di un Parco Urbano, nonché in aree dove possono assolvere alla funzione di mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie (tangenziale e via Loda);
- creazione del Parco Urbano della Femminella nell'area della ex Cooperativa Fornaciai al fine di riqualificare la zona dei laghi e gli spazi a verde presenti;
- previsione della fascia di mitigazione a nord dell'intero tratto della tangenziale che si raccorda con la fascia di riqualificazione prevista a verde pubblico adiacente il Canal Torbido.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Presenza di bacini urbani di riferimento a valle con condizioni di deflusso spesso difficoltoso e con deflusso limite.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto invaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame:

- nel caso di conferimento ad un bacino in crisi si suggeriscono interventi di riequilibrio idraulico con sezioni di adeguamento soprattutto per quanto concerne i collettori terminali, in alternativa si propongono diversioni di bacino con recapito in altro corso d'acqua o realizzazione di casse di espansione;
- per il conferimento ai bacini del capoluogo posti al contorno del Centro Storico, peraltro i più recenti, è necessario prevedere una diversione delle acque.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

#### *Criticità della rete fognaria*

Riguardo al sistema infrastrutturale lo studio di assetto urbanistico ha preso in esame la situazione attuale delle reti nelle aree urbane già edificate a nord ed ha proposto soluzioni progettuali che riguardano la realizzazione delle dorsali principali per la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

La rete fognaria attuale negli ambiti a nord è prevalentemente di tipo misto, con recapito al depuratore comunale. Per le nuove urbanizzazioni si è previsto di realizzare un sistema fognario di tipo separato, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Inoltre per la progettazione della rete acque meteoriche è stato adottato il principio dell'invarianza idraulica esteso a tutto il nuovo comparto. Ciò implica che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area risulti costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo da agricolo ad urbano-residenziale. Per ottenere questo risultato, sono stati previsti degli invasi lungo il percorso principale delle acque meteoriche collettate nel sistema fognario di progetto, prima dello scarico nel canale ricettore. Sono state individuate due aree in cui realizzare il volume di invaso necessario: la zona dei laghi esistenti della "Femminella" ed un'area da individuare a monte dell'immissione nel canale Muzza, all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido, in cui sarà realizzata una vasca di laminazione.

La dorsale principale acque bianche si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza. La rete fognaria acque nere del nuovo comparto sarà caratterizzata da tre dorsali principali che andranno a recapitare al depuratore comunale.

Per questo ambito dopo una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e delle dorsali di riferimento si è concluso sulla necessità della costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).

Naturalmente condizione per l'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento riguardano la capacità residua del depuratore del capoluogo.

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p> <p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;</li> <li>• entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.</li> </ul>
<p>Accessibilità ai servizi di vicinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);</li> <li>• agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;</li> <li>• prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità con la concentrazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere terziario/commerciale principalmente lungo il tratto centrale del nuovo asse viario, nel tratto di collegamento fra lo svincolo della tangenziale e via Loda;</li> <li>• prevedere la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia;</li> <li>• prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC;</li> <li>• la collocazione prevalente delle strutture pubbliche in zone carenti di attrezzature di interesse collettivo: un'area per attrezzature religiose completa di impianti sportivi in prossimità dell'ambito della piscina, una struttura destinata ad accogliere il locale circolo ARCI Bocciofila con localizzazione idonea all'utilizzo sia da parte dei residenti della città consolidata che dei tessuti urbani di nuovo insediamento;</li> <li>• la realizzazione di un nuovo spazio pubblico a piazza in corrispondenza della nuova chiesa, quale spazio urbano di forte richiamo rispetto al sistema commerciale presente nelle vicinanze;</li> <li>• l'integrazione tra il nuovo edificato il sistema del verde, gli attrattori collettivi e commerciali, il Centro Storico del capoluogo attraverso una rete di percorsi ciclopeditoni interconnessi tra loro.</li> </ul> <p>Per il sistema insediativo (tessuto urbano di nuova realizzazione) occorre inoltre che l'ambito concretizzi un significativo contributo di riqualificazione urbana con nuove dotazioni territoriali al servizio della città consolidata.</p>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità.</p> <p>Per l'urbanizzazione degli insediamenti, lo studio di assetto urbanistico individua gli elementi strutturali invariati del sistema della mobilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopeditona e della sicurezza stradale;</li> <li>• la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopeditona e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).</li> </ul>

#### Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione, in particolare per il margine sud occidentale.

In sintesi dalle schede di ambito sopra proposte, si riassume che:

nei sub-ambiti 51.2 e 51.8 è prevista un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una media-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8000 mq complessivi. Nelle schede sono inoltre ben evidenziate le direttive provenienti dalla Valsat del Piano Provinciale per il Commercio, direttive che devono garantire le seguenti condizioni:

- **Condizioni di accessibilità**, che si possono riassumere nella: realizzazione di una capillare rete di percorsi ciclopedonali che consenta il collegamento del tessuto urbano di nuova formazione con gli insediamenti consolidati adiacenti; realizzazione di opere infrastrutturali che rendano accessibile l'area evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale; quantificazione dei parcheggi in base alle norme regionali in materia di urbanistica commerciale.
- **Mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche**: in fase attuativa predisporre misure di protezione e/o mitigazione necessarie alla minimizzazione del consumo del suolo e volte al principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi; evitare l'impermeabilizzazione dei suoli; predisporre la compatibilità degli interventi da un punto di vista paesaggistico, tramite la progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali; definire misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito; preservare le zone di tutela ordinaria del Canale Torbido da un punto di vista naturalistico ed ambientale.

## **ANALISI AMBIENTALE DELLO STATO ATTUALE E CONFRONTO CON LO STATO DI PROGETTO \_ individuazione delle possibili azioni mitigative**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali, il piano predisponde direttive al fine di concepire un intervento volto al minor consumo di risorse rinnovabili, minor emissione di inquinanti in aria, acqua e suolo. Le scelte impiantistiche ed infrastrutturali avverranno nel pieno rispetto delle indicazioni di PSC.

Nonostante il sicuro mutamento del ruolo cui è destinato il terreno in oggetto, tutti gli interventi proposti sono pensati in funzione della salvaguardia delle condizioni di naturalità del sito e del paesaggio esistente.

Al fine di formulare una prima valutazione dei possibili effetti del piano, si pone attenzione ai seguenti aspetti:

## **\_sistema del suolo**

### **\_geologia e geomorfologia**

L'area in esame è prevalentemente pianeggiante ed è caratterizzata da una debole inclinazione verso nord, con quote comprese tra i 41 m ai 42 m s.l.m.

Le prove penetrometriche mostrano un sottosuolo omogeneo e continuo, costituito da una monotona sequenza di coesivi limo-argillosi con intercalazioni lenticolari di sabbie fini sino alla profondità di 14-15 m dal pdc, a cui seguono le ghiaie.

La profondità della falda sospesa contenuta nei terreni fini di copertura alle ghiaie, è risultata compresa tra 1,1 e 1,3 m da pdc: si può stimare la presenza della falda acquifera presente nel primo livello ghiaioso ad una profondità compresa tra 7 e 8 metri dal piano campagna.

### **\_classificazione sismica del suolo**

I terreni in oggetto ricadono nella categoria C, che comprende depositi di terreni a grana grossa mediamente addensate, o terreni a grana fine mediamente consistenti, con spessori superiori a 30 m caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di Vs30 compresi tra 180 e 360 m/s.

### **\_conclusioni**

Qui di seguito si riportano le conclusioni elaborate dal Dott. Gasparini Giorgio, autore della relazione geologica, geotecnica e sismica:

*La presenza nel primo sottosuolo di livelli con caratteristiche geotecniche scadenti rende necessario predisporre nelle fasi progettuali successive, indagini specifiche puntuali che dovranno essere definite in funzione della tipologia dei fabbricati. Si ritiene in ogni caso che per edifici residenziali e/o commerciali caratterizzati da carichi non eccessivi potranno essere previste fondazioni superficiali, la cui tipologia potrà essere scelta in funzione delle strutture da realizzare. In fase attuativa occorrerà provvedere ad un approfondimento di indagini geologiche proporzionate al progetto: particolare attenzione andrà posta per la realizzazione di eventuali interrati data la presenza della falda alla quota di circa 1,3 m da p.c.*

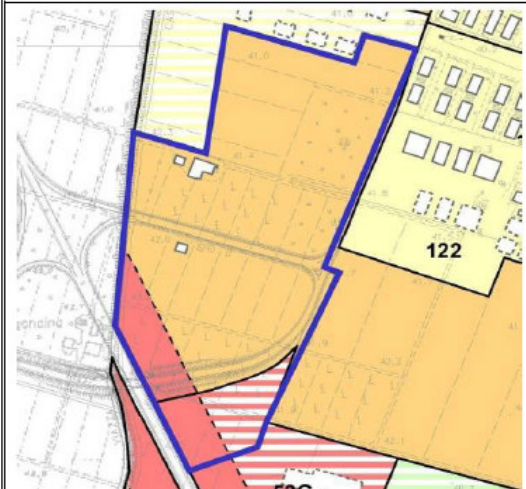
*Sulla base delle indagini svolte si ritiene che i sub ambiti 51.2 e 51.8 risultano idonei dai punti di vista geologico, geotecnico e sismico per un loro inserimento in POC del Comune di Castelfranco Emilia.*



## \_valutazione del clima acustico

Il rapporto preliminare Vas Valsat riguardante il POC - fase B del Comune di Castelfranco Emilia, che interviene dando attuazione a 19 Ambiti, tra cui quelli in oggetto, classifica l'area dell'ambito 51.2 in III<sup>a</sup> classe acustica, mentre l'area dell'ambito 51.8 occupata dalla piscina è assegnata alla IV<sup>a</sup> classe acustica. La tangenziale è classificata come strada della tipologia B di nuova realizzazione avente come fascia di pertinenza acustica una fascia di 250 m dal bordo stradale con limiti prescritti di 65dB(A) per il periodo diurno e 55dB(A) per il periodo notturno.

Zonizzazione	Limite diurno di immissione Leq(A)	Limite notturno di immissione Leq(A)
I <sup>a</sup> Classe	50	40
II <sup>a</sup> Classe	55	45
III <sup>a</sup> Classe	60	50
IV <sup>a</sup> Classe	65	55



<b>CLASSE I</b> aree particolarmente protette	rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
<b>CLASSE II</b> aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali
<b>CLASSE III</b> aree di tipo misto	<b>rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impegnano macchine operatrici</b>
<b>CLASSE IV</b> aree di intensa attività umana	<b>rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie</b>

La relazione di Clima Acustico redatta dall'ing. Gualdi Andrea afferma che *le fonti di rumore più significative sono le infrastrutture viarie adiacenti all'area ed i loro flussi. Le arterie principali sono caratterizzati da flussi veicolari non molto importanti e concentrati soprattutto negli orari di punta. L'analisi progettuale non evidenzia significative modifiche al sistema della viabilità. Si ritiene che permarrà il flusso veicolare di attraversamento che ad oggi transita su Via Castiglione; ai flussi attualmente presenti nel reticolo viario esistente si sommeranno quelli indotti dai nuovi centri di commercio e che interesseranno soprattutto gli svincoli della strada statale, senza pertanto appesantire la viabilità interna.*

La valutazione di Clima Acustico ha esplicitato i seguenti punti:

- *analisi del sito di studio e verifica delle possibili sorgenti di disturbo presenti;*
- *individuazione dei recettori sensibili;*
- *ricostruzione del clima acustico attraverso una campagna di misure acustiche e l'utilizzo di modelli di simulazione;*
- *analisi delle normative vigenti nel settore, verifica della classificazione acustica del territorio e della compatibilità dell'intervento di progetto.*

Qui di seguito si riportano la ricostruzione di Clima Acustico dello stato di fatto dedotto da una campagna di misure acustiche e quello di progetto derivato da simulazioni utilizzando coefficienti validati e testati per casi similari:



**Clima acustico dello stato di fatto.**



Clima acustico dello stato di progetto.

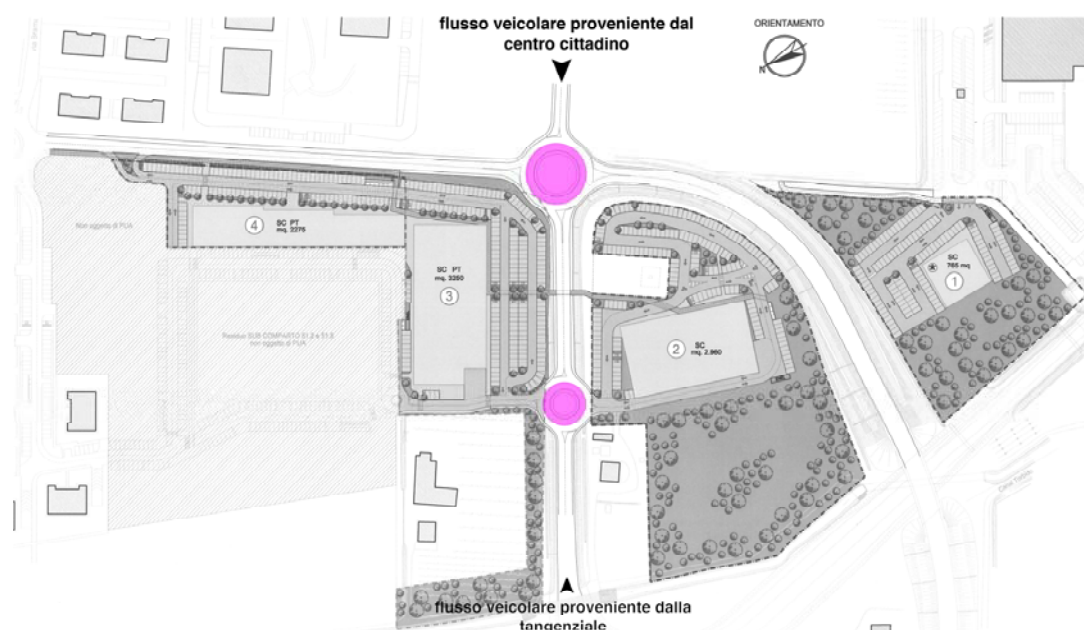
Concludendo, l'ing. Gualdi nella sua relazione afferma che:

*alla luce dei risultati ottenuti (attraverso la campagna di misure e la valutazione modellistica degli scenari descritti) si ritiene che per l'area di studio non sia necessaria nessuna modifica della classificazione acustica vigente relativamente allo stato di progetto. In particolare si ritiene che le classi acustiche Classe III e IV siano pienamente compatibili con le destinazioni d'uso previste dal progetto. **Dalle simulazioni eseguite in tutti i punti destinati alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzati per le diverse attività umane è verificato il rispetto dei valori limite di immissione dettati dalla vigente normativa in ambito di inquinamento acustico.***

Lo stesso rapporto ambientale di Vas ValSAT riporta la seguente conclusione: *il clima acustico all'interno del comparto risulta caratterizzato principalmente dal traffico e presenta livelli equivalenti alle aree limitrofe, le attività produttive previste pertanto non rappresenteranno una sensibile fonte di disturbo per la residenza. Non è pertanto necessario prevedere misure di compensazione o mitigazione della componente acustica che in ogni caso dovranno essere verificate ad avvenuta progettazione degli impianti tecnologici installati.*

## **\_mobilita' e traffico**

Attualmente il comparto è raggiungibile dalla tangenziale in maniera diretta e dal centro cittadino mediante Via Castiglione e Via Bramante. Le strade secondarie interne sono dimensionalmente atte ad accogliere il nuovo flusso veicolare derivante dalle attività commerciali: il nuovo sistema di rotonde aiuterà nel corretto deflusso della circolazione. E' prevista infatti la realizzazione di n°2 rotonde che accoglieranno, smisteranno il flusso veicolare proveniente sia dalla tangenziale che dal centro cittadino.



### **Individuazione planimetrica delle due nuove rotonde**

I flussi veicolari più significativi si riscontrano nelle arterie principali adiacenti al comparto negli orari di punta, tant'è che nella Valutazione di Clima Acustico il flusso delle strade interne non viene preso in considerazione.

Con la realizzazione del comparto commerciale permarrà il flusso veicolare di attraversamento che ad oggi transita su Via Castiglione; ai flussi attualmente presenti nel reticolo viario esistente si sommeranno quelli indotti dai nuovi centri di commercio e che interesseranno soprattutto gli svincoli della strada statale, senza pertanto appesantire la viabilità interna.

La dotazione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria rispetta gli standard richiesti dal RUE e dalle NTA di PSC.

Riprendendo la relazione sul traffico redatta dall'ing. Gualdi Andrea si afferma che *“alla luce delle analisi condotte sugli aspetti viabilistici e del traffico legati all'operazione urbanistica, si ritiene soddisfatta con esiti sostanzialmente positivi la verifica di fattibilità e di sostenibilità delle opere previste. Infatti le analisi svolte evidenziano che l'indotto del “Comparto piscina” porta ad impatti pressoché trascurabili. L'indotto delle nuove strutture ricettive e di vendita si somma ad una situazione circolatoria che si limita al passaggio di autovetture dirette e/o provenienti dalla zona residenziale di via Castiglione e via Beato Angelico, soprattutto durante le ore di punta (andata e rientro dal lavoro).*

*L'analisi progettuale non evidenzia significative modifiche al sistema della viabilità interna mentre i flussi di traffico di progetto interesseranno soprattutto gli svincoli della strada statale SS9. Per questi motivi, come già in precedenza detto, si ritiene che la posizione dei siti ove saranno ubicate le strutture ricettive/commerciali del "Comparto piscine" è da ritenersi adeguata e, ad ultimazione della realizzazione delle rotatorie previste già anche all'interno della programmazione del PSC comunale, offrirà un'ottima accessibilità alla rete viaria primaria territoriale, interferendo in misura minima sulla viabilità locale.*

*Un richiamo a parte merita la mobilità lenta ciclabile e pedonale. La politica di promozione della mobilità ciclabile trova nella realizzazione e completamento della rete di trasporto uno dei suoi capisaldi.*

*In quest'ottica risulta importante evidenziare come l'operazione urbanistica configurata possa consentire di migliorare la continuità e fruibilità della rete ciclabile realizzando tratti di connessione importanti per promuovere l'uso della bicicletta anche negli spostamenti tra città e zona commerciale/ricettiva".*

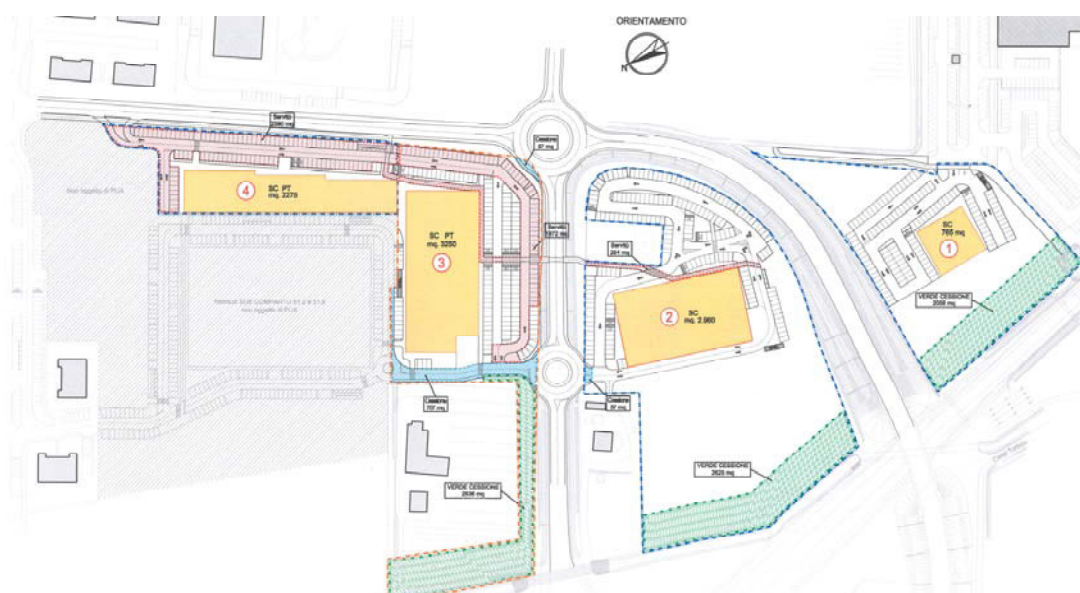
Riprendendo quest'ultimo punto si vuole mettere in evidenza la realizzazione all'interno dei comparti, di una pista ciclabile di attraversamento collegata a quella già esistente comunale proveniente dal centro cittadino e dal nuovo tessuto urbano circostante; questa integrazione consentirà una corretta fruizione degli spazi commerciali anche ai flussi ciclopedonali, garantendo una giusta connessione ed integrazione con il sistema viario esistente.



**Individuazione delle ciclopedonali esistenti e di progetto rispetto al centro cittadino**

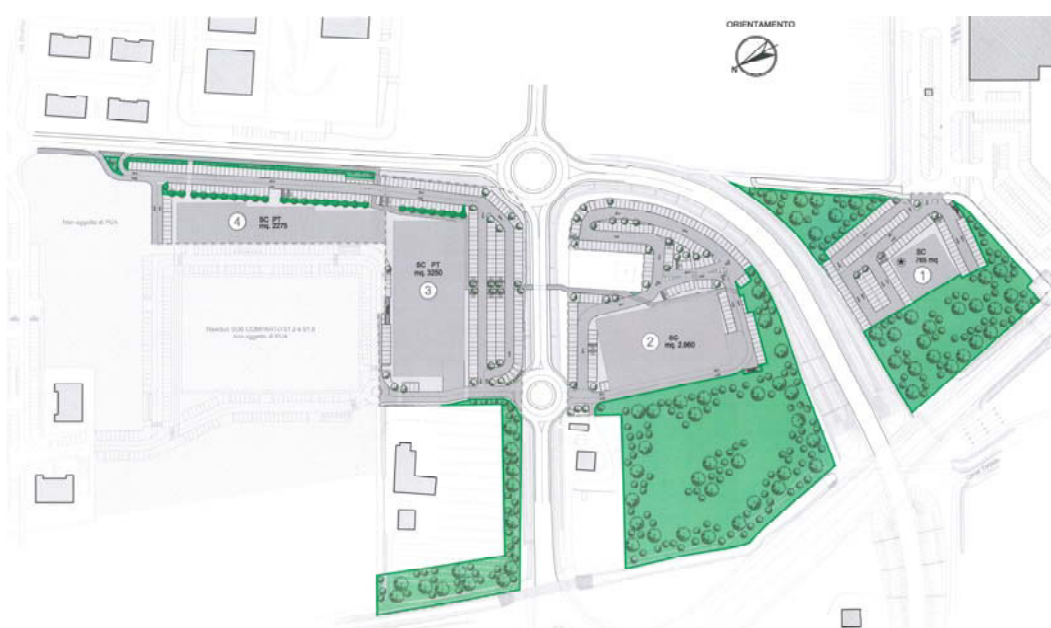
## **\_sistema paesaggistico e naturale**

Da un punto di vista paesaggistico ricopre un importante ruolo la fascia di rispetto di pertinenza del Canal Torbido, area da tutelare al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche (art.9 c.2 PTCP).



**Individuazione (in verde) delle aree di cessione al Comune corrispondenti alla fascia di rispetto del Canal Torbido**

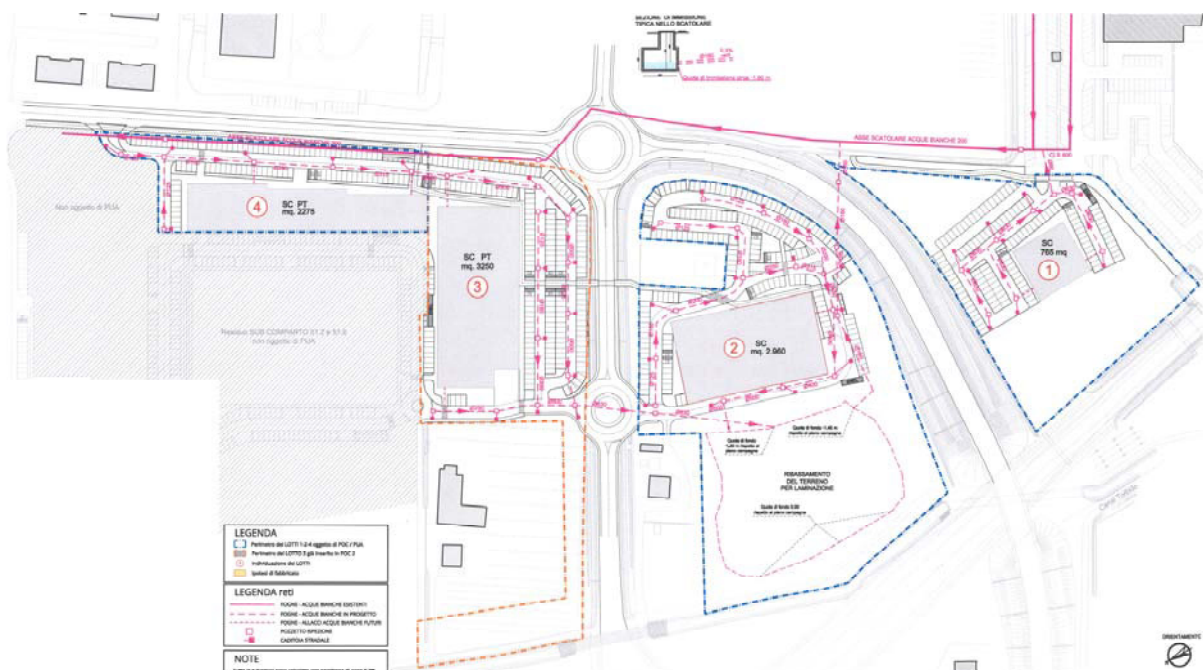
Tutto l'intervento commerciale è volto ad una riduzione dell'impatto che le costruzioni possono avere con il territorio, realizzando una piantumazione sistematica di essenze arboree in tutte le fasce verdi disponibili, lungo i percorsi pedonali, nelle corti interne degli spazi commerciali, lungo lo sviluppo dei parcheggi.



**Individuazione delle principali aree verdi di nuova piantumazione**

In particolare il piano si propone di piantumare tutte le aree verdi di cessione al Comune, compresa la fascia di tutela del Canal Torbido che riveste un'importante funzione idraulica e naturalistica all'interno del comparto; queste piantumazioni assumeranno il ruolo di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali.

Relativamente al tema delle acque, essendo l'intervento commerciale posto in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche, e ponendo in giusta evidenza il tema della criticità idraulica in relazione all'impermeabilizzazione del suolo, si riporta un estratto della relazione sul dimensionamento delle fognature dell'ing. Alessandro Magagni : *“Ogni volta che si esegue un intervento di urbanizzazione di aree precedentemente permeabili è necessario realizzare delle opere di compensazione per consentire il corretto smaltimento delle acque piovane alla rete ricettrice, pertanto è necessario realizzare una vasca di laminazione. (...)Il lotto 1, separato dal cavalcavia dal resto del lotto e dalla fascia di rispetto del metanodotto SNAM, avendo una necessità di laminazione ridotta, è stata gestita realizzando il volume di invaso all'interno delle condotte di scarico da realizzarsi. (...)Per quanto riguarda i lotti 2-3-4, dove il volume da laminare non è possibile contenerlo nelle sole tubazioni, è stato deciso di creare una vasca di laminazione, realizzando un invaso naturale nella zona verde del lotto 2 e che si andrà a immettere sullo scatolare esistente con una bocca tarata per il rilascio di 11,5 l/s con una velocità di 0,8 m/s”*. A mitigazione del consumo della superficie permeabile, il piano prevede quindi la realizzazione di un'area di laminazione nella porzione qui sotto individuata:



e la manutenzione di tutte quelle porzioni di terreno a ridosso stradale, attualmente non mantenute, che possono contribuire il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Seguendo le norme di PSC si porrà attenzione per ridurre il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo, realizzando percorsi pedonali, ciclabili e parcheggi con materiale e tecnologie che garantiscano il corretto drenaggio della acque meteoriche. Gli impianti tecnologici, quali pannelli fotovoltaici ecc., verranno collocati in copertura o in aree di sosta non compromettendo l'utilizzo del suolo.

### **\_sistema socio-economico culturale**

Da un punto di vista sociale ed economico, l'intervento prevede la realizzazione di servizi e strutture commerciali a servizio della zona abitata tuttora in via di completamento. Questi spazi commerciali avranno una funzione di aggregazione e attrazione sociale rispetto agli abitanti del comparto rispettando la norma di PSC degli ambiti in questione, che annovera tra gli obiettivi sociali *la promozione della creazione di un tessuto abitativo e di un sistema di dotazioni e servizi idoneo a soddisfare bisogni ed attese di tutte le fasce della popolazione alla vita della città (bambini, giovani, adulti, anziani, ultraottantenni), mediante una opportuna distribuzione e gerarchizzazione delle funzioni e degli spazi di servizio; nonché una apposita strutturazione degli spazi di relazione e del sistema dell'accessibilità, anche mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche e la creazione di opportuni spazi di aggregazione, in sinergia con le attrezzature e/o dotazioni di prevista realizzazione.*



## STRALCIO DI SCHEDA DI SINTESI POC\_ AMBITI 51.2 AN E 51.8 AN parte

Qui di seguito si riporta uno stralcio concernente la scheda di sintesi di POC relativa agli ambiti 51.2 AN e 51.8 AN parte, con indicazione dei parametri più significativi:

Denominazione ambito	<b>CAPOLUOGO – AREA COMMERCIALE Bramante Castiglione</b>	<b>51.2 AN 51.8 parte AN</b>
Localizzazione	CAPOLUOGO – settore sud-ovest	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST. 71.719 mq (Ambito 51.2) ST. 31.381 mq (Ambito 51.8) ST complessiva . 103.700 Mq
Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC	Delibera del Consiglio Provinciale n° 324 del 14/12/2011 piano per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) In variante al P.T.C.P. della provincia di Modena.
Carichi insediativi massimi ammessi	AMBITO 51.2 SC =2.800 mq Residenziale SC =16.000 mq Direzionale, commerciale, terziario  AMBITO 51.8 SC = 17.870 mq

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

Operatori e relativi mappali	<b>POLIS Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.P.A - società di gestione del Fondo LIKIZO con sede a Milano Via Solferino,7</b> Fg 64, Mappali:642-461-640parte-457-455-420-415-637-418-543-410-544-633-635-631
Superficie interessata	<b>territoriale</b> ST complessiva 37.032 mq (presunta in quanto frazionamenti ancora da eseguire)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>L'inserimento degli ambiti di PSC 51.2 e 51.8 sono interessati della Variante di POIC approvata dalla Provincia per l'insediamento di aggregazione di medio-piccole strutture di vendita fino ad un massimo di mq 8.000 di SV</p> <p>La presente Variante di POC prevede un completamento dell'assetto della viabilità interna ,la realizzazione di parte dei percorsi ciclopeditoni ,di parco urbano , di parcheggio di Urbanizzazione ,del completamento dei servizi tecnologici quali sistema fognario-acquedotto, gas , elettricità ecc...</p>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p><b>Sc = Su 7.200 mq + Sa 1800 mq ( 60% di 3.000 mq parcheggi seminterrati sul lotto 2) = 9.000 mq</b></p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	<p>Si fa riferimento al POIC , recepito dal PSC</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	<p><b><u>Verde pubblico e attrezzature collettive :</u></b>  U 60% della Sc per usi direzionali ,commerciali ,terziari  <math>U = 0,60 \times 9.000 \text{ mq} = 5.400 \text{ mq}</math></p> <p><b><u>Parcheggi pubblici (P1):</u></b>  40% della SU per usi direzionali ,commerciali , terziari.  <math>P1 = 0,40 \times 7.200 \text{mq} = 2.880 \text{ mq}</math></p>
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>

## **CONCLUSIONI**

Il Piano Strutturale Comunale e il Piano Operativo Comunale sono dotati di una specifica Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Strategica (ValSAT), finalizzata a considerare gli effetti sul territorio delle previsioni dei piani urbanistici, al fine di assicurare che le scelte pianificatorie attinenti ai processi di trasformazione propongano complessivamente un bilancio positivo sotto i profili ambientale, insediativo e funzionale, ai sensi della L.R. 20/2000.

Lo scopo della ValSAT è dunque quello di valutare la coerenza delle scelte di piano, rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

Il rapporto preliminare redatto dalla scrivente non ha evidenziato contraddizioni rispetto ai vincoli e agli indirizzi che la pianificazioni e le norme ambientali prevedono per l'area: al contrario l'intervento contribuisce alla realizzazione degli obiettivi prefissati contenuti negli stessi.

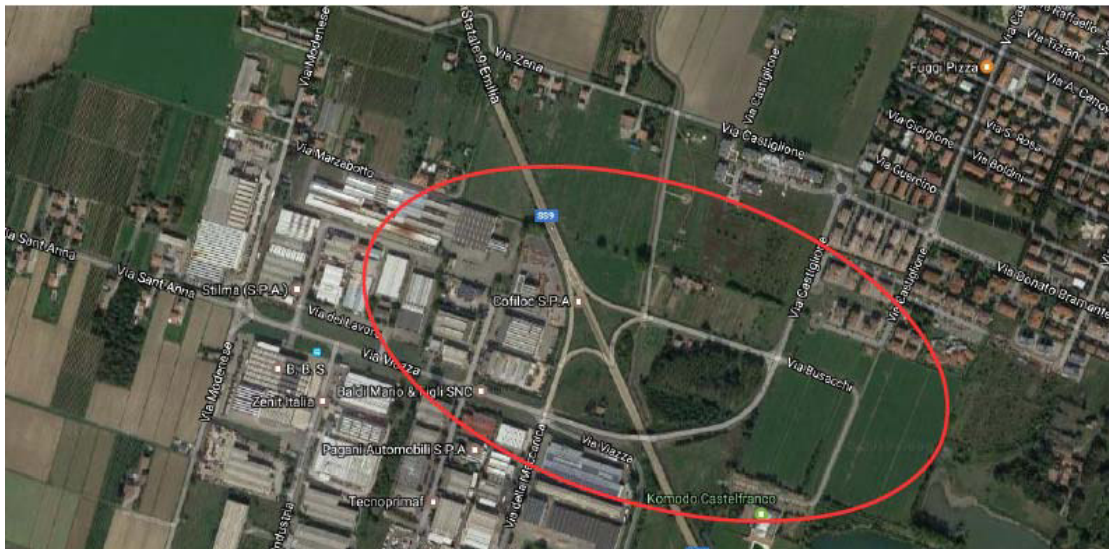
Si ritiene che l'inserimento in POC dei sub-ambiti 51.2 e 51.8 parte, finalizzato all'attuazione di un PUA, non comporterà alterazioni significative alle diverse matrici ambientali.

## SINTESI NON TECNICA

Il presente elaborato fornisce le informazioni atte a valutare gli impatti sull'ambiente e costituisce Rapporto Preliminare ai fini della procedura di VAS, Valutazione Ambientale Strategica, ad integrazione delle valutazioni già effettuate in ambito di ValSAT del PSC, Piano Strutturale Comunale.

Si è provveduto ad analizzare gli obiettivi dell'inserimento in POC, Piano Operativo Comunale, dei lotti compresi nell'ambito territoriale 51AN Capoluogo Nuovo Residenziale Bramante Castiglione, ed in particolare nei sub ambiti 51.2 e 51.8 parte del vigente PSC, verificando la sostenibilità ambientale e individuando eventuali possibili impatti, ovvero misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli.

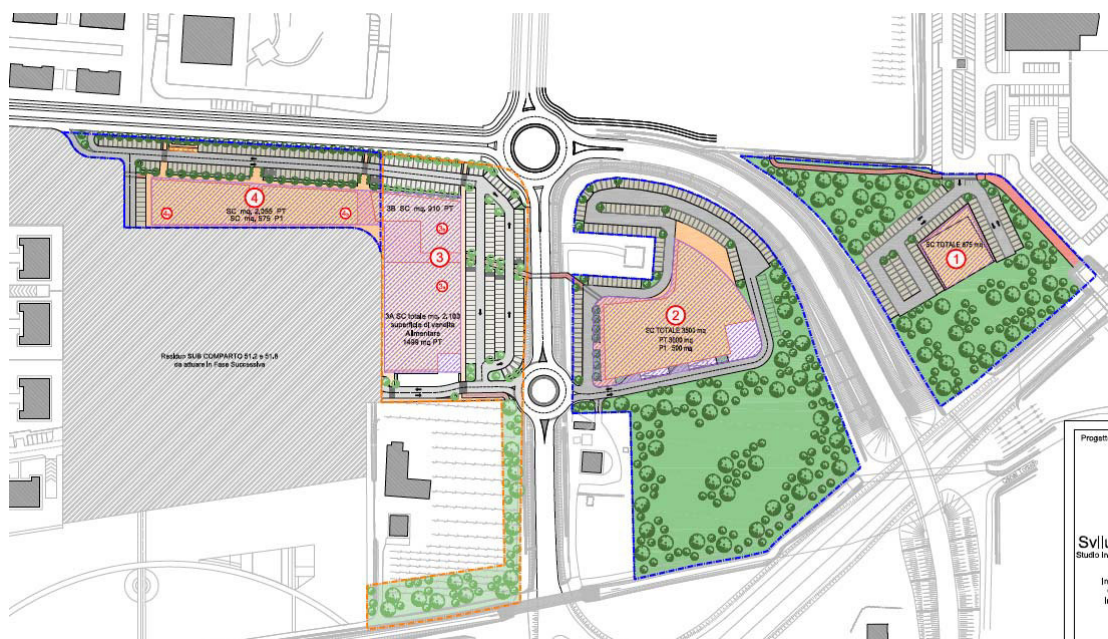
I lotti si trovano all'interno del Comune di Castelfranco ed occupano la porzione di territorio compreso tra Via Emilia Ovest e la Strada Statale 9 Emilia, nei pressi dello svincolo della SS9 che porta verso la zona industriale "Graziosa" ad Ovest, e verso la zona residenziale di Via Castiglione a nord-est.



**Individuazione dell'area in oggetto: aerofoto**

La proposta d'inserimento in P.O.C. è volta alla realizzazione di servizi e strutture commerciali a servizio della zona abitata tuttora in via di completamento per il miglioramento della qualità infrastrutturale sociale ed economica del nuovo quartiere.

Una volta che le aree in argomento saranno inserite nel POC, verrà pianificato il **Piano Urbanistico Attuativo**, di cui qui di seguito si riporta una prima stesura planimetrica di massima:



L'area n°3 presente nella planimetria soprastante, fa riferimento alla previsione già precedentemente inserita nel POC fase 2 del Comune di Castelfranco, previsione che viene recepita integralmente; pertanto le previsioni oggi in esame sono quelle relative alle aree 1, 2 e 4.

Ad integrazione del comparto commerciale è prevista la realizzazione di rotonde stradali e piste ciclopedonali, parcheggi di pertinenza e verde pubblico al fine di garantire l'accessibilità richiesta e misure mitigative ambientali.

La sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali verrà garantita, in fase attuativa, predisponendo ed attuando direttive al fine di concepire un intervento volto al minor consumo di risorse rinnovabili, minor emissione di inquinanti in aria, acqua e suolo. Le scelte impiantistiche ed infrastrutturali avverranno nel pieno rispetto delle indicazioni di PSC.

Al fine di una prima valutazione dei possibili effetti del piano, si è posto attenzione ai seguenti aspetti:

- **sistema del suolo**
- **clima acustico**
- **mobilità e traffico**
- **sistema paesaggistico e naturale**
- **sistema socio-economico e culturale**

svolgendo per ognuno di esse analisi tecniche dettagliate, o elaborando considerazioni al fine di prevedere misure di mitigazione o di compensazione ambientale.

In generale le singole analisi hanno dato un riscontro positivo o quantomeno in linea ai principi dettati dalle norme di PSC, confermando i trend attuali: soprattutto da un punto di vista sociale, tale intervento avrà una funzione di aggregazione e attrazione sociale rispetto agli abitanti del comparto dando vita ad un sistema di dotazioni e servizi idoneo a soddisfare bisogni ed attese di tutte le fasce della popolazione alla vita della città.

Da un punto di vista ambientale verrà preservata la fascia di rispetto di pertinenza del Canal Torbido al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche. Tutto l'intervento commerciale è volto verso una riduzione dell'impatto che le costruzioni possono avere con il territorio, realizzando una piantumazione sistematica di essenze arboree in tutte le fasce verdi disponibili, lungo i percorsi pedonali, nelle corti interne degli spazi commerciali, lungo lo sviluppo dei parcheggi.

In conclusione, considerando l'analisi dei fattori ambientali e territoriali indagati e le relative valutazioni sulle componenti, è possibile giudicare sostenibili gli impatti della realizzazione del comparto commerciale rispetto agli strumenti previgenti.

Reggio Emilia, lì 09.10.2017

Arch. Mélanie Bellocchi