



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

**PIANO  
STRUTTURALE  
COMUNALE  
VARIANTE 2**

**P S C**

**SECONDA VARIANTE AL PSC**

Adottata con delibera di consiglio Comunale n° -- del --/--/2018

**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.S.C. Approvato con Del. C.C. n° 76 del 08/04/2009

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

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

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.EE.LL.e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 per opere di rilevante interesse pubblico approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017



**RELAZIONE**



**INDICE**

---

PREMESSA	1
1 FONTI NORMATIVE	3
2 CONTENUTI DELLA 2^ VARIANTE AL P.S.C.	6
3 ELABORATI DELLA 2^ VARIANTE AL P.S.C.	12



**PREMESSA**

Il Comune di Castelfranco Emilia è dotato del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76 dell'8/4/2009, successivamente oggetto di varianti con i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione consiliare n° 228 del 13/11/2014 di approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- Deliberazione consiliare n° 10 del 27/1/2015 di approvazione di Variante agli strumenti urbanistici (P.S.C. e P.O.C.) ai sensi dell'art. a-14 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 57 del 20/3/2017 di approvazione dell'Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" finalizzato al recepimento degli Studi di Microzonazione Sismica del territorio e dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) in variante al P.S.C. del Comune di Castelfranco Emilia.

Il quadro della Pianificazione Operativa Comunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., è il seguente:

- P.O.C. n° 0, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15/10/2010, ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- P.O.C. n° 1, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 6/4/2011, ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale;
- P.O.C. n° 3, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30/10/2012;
- P.O.C. n° 2 - I stralcio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14/3/2013;
- P.O.C. n° 2 - II stralcio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/3/2014 e variante adottata con Deliberazione n° 61 del 20/7/2017;
- P.O.C. n° 6, Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017;
- P.O.C. n° 5, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 271 del 23/12/2014;
- P.O.C. n° 7, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 25/5/2017;
- P.O.C. n° 4, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 20/7/2017;
- P.O.C. n° 8, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 98 del 23/11/2017.

Contestualmente all'approvazione del P.S.C., con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 75 dell'8/4/2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), successivamente oggetto di modifiche approvate con le deliberazioni di Consiglio Comunale n° 119 del 15/6/2011, n°

95 del 12/7/2013 e n° 97 del 30/7/2015.

Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 99 del 23/11/2017, si è recepito lo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017.

## 1. FONTI NORMATIVE

La disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio è regolamentata, a livello regionale, dalla Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017.

In particolare:

- il co. 5 dell'art. 3 "Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso" stabilisce che *<I Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo>;*

- il co. 4 dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" stabilisce che *<Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*

*[...]*

*e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.>.*

Dato atto che la presente Variante è finalizzata ad ottemperare agli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale con la stipula dell'Accordo Territoriale con la Provincia di Modena - ai sensi dell'art. 15, co. 2, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. - sottoscritto dal Presidente Gian Carlo Muzzarelli in data 4/10/2017 e dal Sindaco Stefano Reggianini in data 6/10/2017 - si intende perfezionarne l'iter di approvazione ai sensi della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

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

### **L.R. n° 20/2000**

*...Omissis...*

#### **Art. 32 - Procedimento di approvazione del PSC**

*1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e delle sue varianti.*

2. *La Giunta comunale elabora un documento preliminare del piano. Per l'esame congiunto del documento preliminare il Sindaco convoca una conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 14, alla quale partecipano:*
  - a) *la Provincia;*
  - b) *i Comuni contermini ovvero quelli individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'art. 13;*
  - c) *la Comunità montana e gli enti di gestione delle aree naturali protette territorialmente interessati.*
- 2 bis. *Qualora il contenuto del documento preliminare implichi scelte strategiche di interesse regionale, il Comune promuove la conclusione di un accordo territoriale, ai sensi dell'articolo 13, comma 3-ter, e provvede all'attuazione di quanto stabilito dall'accordo stesso.*
3. *Alla conclusione della conferenza di pianificazione la Provincia ed il Comune possono stipulare un accordo di pianificazione ai sensi del comma 7 dell'art. 14. L'accordo attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso. La stipula dell'accordo di pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini di cui ai commi 7 e 10 e la semplificazione procedurale di cui al comma 9.*
4. *A seguito della conclusione della fase di concertazione, il Consiglio comunale adotta il piano. Copia del piano è trasmessa alla Giunta provinciale e agli enti di cui al comma 2.*
5. *Il piano adottato è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
6. *Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 possono formulare osservazioni e proposte i seguenti soggetti:*
  - a) *gli enti e organismi pubblici;*
  - b) *le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi;*
  - c) *i singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano adottato sono destinate a produrre effetti diretti.*
7. *Entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento del piano, la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3. Le riserve non formulate nella presente fase non possono essere sollevate in sede di espressione dell'intesa di cui al comma 10.*
8. *Il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.*
9. *Qualora sia intervenuto l'accordo di pianificazione, siano state accolte integralmente le eventuali riserve provinciali di cui al comma 7 e non siano introdotte modifiche sostanziali al piano in accoglimento delle osservazioni presentate, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni e*

*approva il piano, dichiarandone la conformità agli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.*

- 10. Fuori dal caso di cui al comma 9, l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato. La Giunta provinciale esprime l'intesa entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente tale termine l'intesa si intende espressa nel senso dell'accertata conformità del PSC agli strumenti di pianificazione provinciali e regionali. L'intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve di cui al comma 7, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, nonché alle determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione di cui al comma 3, ove stipulato.*
- 11. In assenza dell'intesa della Provincia per talune previsioni del PSC, il Consiglio comunale può approvare il piano per tutte le altre parti sulle quali abbia acquisito l'intesa stessa.*
- 12. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.*
- 13. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 12.*

## **2. CONTENUTI DELLA 2^ VARIANTE AL P.S.C.**

Il Comune di Castelfranco Emilia con Deliberazione di G.C. Proposta n° 30 del 26/02/2018 avente ad oggetto <PRIMI ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. N. 24/2017>, ha disposto di procedere alla redazione di una seconda Variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), al fine di dare attuazione agli adempimenti derivanti dall'ACCORDO TERRITORIALE per lo sviluppo coordinato delle attività di pianificazione urbanistica e territoriale in essere da parte del Comune di Castelfranco Emilia, con particolare riferimento alle sedi di attività produttive.

Con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017 è stato approvato l'Accordo di Programma in Variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art.40 della L.R. 20/2000 tra Comune di Castelfranco Emilia, Provincia di Modena e C.M.C. Srl, per la previsione e attuazione di un nuovo insediamento industriale e strutture scolastiche in località Cavazzona e per la previsione di aree per nuove dotazioni sportive e mobilità dolce nelle frazioni di Manzolino, Gaggio e Piumazzo.

Alla luce delle disposizioni dell'art. 51 delle norme del P.T.C.P. vigente e della ricognizione effettuata sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia, le previsioni di aree produttive di rilievo comunale non devono comportare un incremento di superficie territoriale da destinare a nuovi ambiti per attività produttive rispetto a quelle in essere.

Pertanto l'Amministrazione Comunale si è impegnata a garantire il saldo nullo, in termini di consumo di suolo per funzioni produttive, tramite Accordo Territoriale con la Provincia di Modena – ai sensi dell'art. 15, co. 2, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. – sottoscritto dal Presidente Gian Carlo Muzzarelli in data 4/10/2017 e dal Sindaco Stefano Reggianini in data 6/10/2017.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 27/2/2018 è stato approvato il Documento Preliminare della seconda Variante al P.S.C., volta a ridefinire in riduzione le previsioni non attuate per funzioni produttive.

In data 21 marzo 2018 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione per la formazione della Variante al Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Emilia, al termine della quale tutti gli Enti partecipanti hanno provveduto a sottoscrivere il verbale conclusivo della Conferenza (prot. 13068/2018), a prova della condivisione delle determinazioni finali in esso contenute.

Il Comune di Castelfranco Emilia e la Provincia di Modena al termine dei lavori della Conferenza, sulla base delle proposte e delle scelte di pianificazione complessivamente avanzate, viste le determinazioni conclusive, hanno ravvisato gli estremi per procedere alla stipula dell'Accordo di Pianificazione. L'Accordo, in attuazione di quanto prescritto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- definisce l'insieme condiviso degli elementi che costituiscono parametro per le scelte pianificatorie (art. 14, co. 7);
- attiene ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle valutazioni in merito alle scelte strategiche d'assetto dello stesso (art. 27, co. 3 e art. 32, co. 3);
- costituisce ulteriore riferimento per le riserve che la Provincia può sollevare in merito alla Variante al P.S.C. (art. 32, co. 7), oltre a quanto indicato al co. 2 del medesimo art. 32.

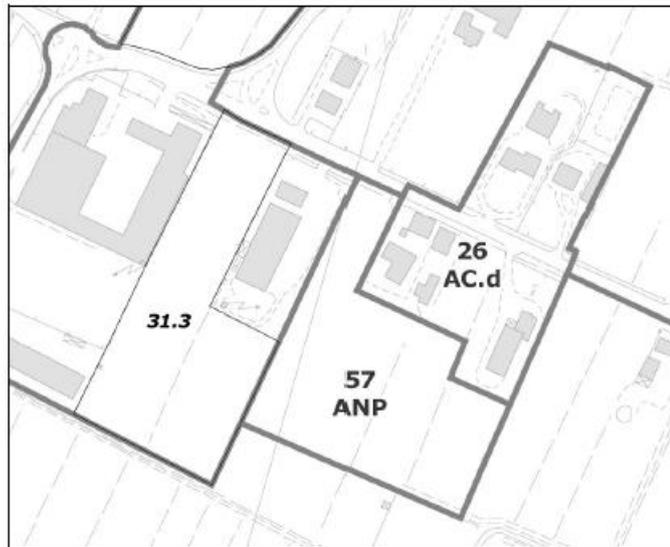
Nello specifico, gli ambiti di nuovo insediamento per funzioni produttive individuati dal P.S.C. vigente sono i seguenti:

AMBITO	Superficie Territoriale (STER)	Attivato con P.O.C.
50 ANP	167.094 mq	POC 4
56 ANP	191.620 mq	no
57 ANP	19.454 mq	no
58 ANP	45.142 mq	POC 4
70 ANP	179.692 mq	POC 2 (72.624 mq)

Si riporta di seguito un prospetto di raffronto dei parametri urbanistico-edilizi dell'area di nuova previsione per insediamenti produttivi, introdotta con Accordo di Programma, e di quella che si procede a stralciare, in quanto uniche previsioni per nuovi insediamenti produttivi non inserite in P.O.C.:

	Nuova previsione	Previsioni che si procede a stralciare	
AMBITO	170 ANP	56 ANP	57 ANP
Ubicazione	Cavazzona	Capoluogo via Emilia Est	Capoluogo via Emilia Est
Superficie Territoriale (STER)	204.650 mq	191.620 mq	19.454 mq

Si riportano di seguito gli estratti cartografici contenuti nella scheda di P.S.C. vigente degli ambiti 56 e 57 ANP.



In conformità alle determinazioni assunte e condivise in sede di Conferenza di Pianificazione (verbale prot. 13068/2018), **con la presente Variante al P.S.C. si riclassificano gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi 56 e 57 ANP in ambiti agricoli periurbani 153 AAP.**

Ai sensi dell'art. 83 delle norme di P.S.C. negli ambiti agricoli periurbani (AAP), viene perseguito prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, con l'esclusione delle attività di allevamento intensive di nuovo impianto, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario

Nello specifico, la scheda di P.S.C. dell'ambito 153 AAP definisce gli obiettivi, nonché la disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni:

### **Obiettivi**

*L'ambito comprende le zone agricole di contatto con il sistema insediativo urbano che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali. Le zone urbane e agricole necessitano di reciproche esigenze di protezione.*

*L'obiettivo generale dell'ambito è quello di integrare le aree produttive presenti, alcune da riqualificare, con quelle previste di nuovo insediamento produttivo in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di alcuni canali che fanno parte del sistema idraulico dei fontanili.*

*Nell'ambito la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:*

- *mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;*
- *promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- *migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani e di arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo periurbano.*

*Il P.S.C. favorisce:*

- *l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri*

*paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;*

- *l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto – floro – vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;*
- *l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;*
- *il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e le fragilità presenti.*

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

*Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.*

*Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.*

*Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:*

- *fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;*
- *fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;*
- *ES.b con funzione abitativa: 2 UI;*
- *ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;*
- *ES.a con funzione abitativa: 2 UI;*
- *ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.*

*In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.*

*Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.*

*Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.*

*La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).*

*La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.*

*All'interno dell'ambito è presente un'attività ricreativa rispetto alla quale viene riconosciuta la possibilità di completare le strutture già esistenti con l'individuazione di area per attrezzature sportive e ricreative private in territorio rurale così come disciplinate dal PSC e dal RUE.*

*Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.*

*Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.*

### **3. ELABORATI DELLA 2^ VARIANTE AL P.S.C.**

La 2^ Variante al Piano Strutturale Comunale vigente è costituita dai seguenti elaborati:

- A) *Relazione Illustrativa***
- B) *Schede d'ambito – Capoluogo***
  - B1) *Schede comparate***
  - B2) *Schede variate***
- C) *Schede d'ambito – Frazioni e territorio rurale***
  - C1) *Schede comparate***
  - C2) *Schede variate***
- D) *Carte del sistema ambientale***
  - D1) *Tav. 1.1***
  - D2) *Tav. 1.4***
  - D3) *Tav. 1.7***
- E) *Carte del sistema delle dotazioni***
  - E1) *Tav. 2.1***
  - E2) *Tav. 2.4***
  - E3) *Tav. 2.7***
- F) *Carte del sistema insediativo storico***
  - F1) *Tav. 3.1***
  - F2) *Tav. 3.4***
  - F3) *Tav. 3.7***
- G) *ValSAT / VAS e Sintesi non tecnica***