



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE

POC2  
**VARIANTE**

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 61 del 20/07/2017  
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° -- del 25/10/2018

**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.O.C. Approvato con Del. C.C. n° 216 del 15/10/2010 (decaduto il 10/11/2015)  
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 (decaduto il 30/01/2018)  
P.O.C. 2 - I stralcio approvato con Del. C.C. n° 35 del 14/03/2013 (decaduto il 08/05/2018)  
P.O.C. 2 - II stralcio approvato con Del. C.C. n° 59 del 28/03/2014  
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. 6 approvato con Decreto del presidente della Provincia n° 175 del 13/11/2017  
P.O.C. 7 approvato con Del. C.C. n° 51 del 21/06/2018  
P.O.C. 5 approvato con Del. C.C. n° 63 del 26/07/2018  
P.O.C. 4 adottato con Del. C.C. n° 62 del 20/07/2017  
P.O.C. 8 adottato con Del. C.C. n° 98 del 23/11/2017

Elaborato a cura di: **Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

**A1**

**Relazione**

**Documento programmatico per la qualità urbana**

**Norme di attuazione**

**Schede normative**

**Disciplina della rete di commercio al dettaglio**

**Stralcio confrontato**



## INDICE

### Parte I

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI E SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL POC n° 2 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA.....	pag. 1
1 CONTENUTI DEL POC.....	pag. 3
2 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....	pag. 15
3 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	pag. 16

### Parte III

NORME DI ATTUAZIONE.....	pag. 19
--------------------------	---------

### Parte IV

SCHEDE NORMATIVE.....	pag. 23
29 AND Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano .....	pag. 25
31.2 APC.b – Capoluogo - Produttivo Cartiera.....	pag. 34
73 AN – Piumazzo Kiwi .....	pag. 43

### Parte V

DISCIPLINA DELLA RETE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA) .....	pag. 55
---	---------



**Parte I**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA:    OBIETTIVI E SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE  
AL POC n° 2 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## **1 CONTENUTI DEL POC**

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

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

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

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti al POC:

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

Infine vi sono quattro procedimenti in itinere:

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

La presente proposta costituisce variante alla 2^ variante – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

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

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

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;

- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

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

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

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

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

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

La presente variante al POC intende aggiornare alcune previsioni commerciali alla luce delle mutate condizioni di fattibilità di interventi programmati con la 2<sup>a</sup> variante – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

L'Amministrazione Comunale ha valutato pertanto l'opportunità di:

- favorire la riqualificazione della rete di vendita di generi alimentari nel centro frazionale di Piumazzo, tramite l'individuazione di stralci funzionali autonomi nell'ambito 73 AN, che consentano agli operatori economici di attivare la rilocalizzazione ed il potenziamento della struttura di vendita esistente;
- accogliere l'istanza di conversione da categoria merceologica non alimentare ad alimentare di una delle due medio-piccole strutture di vendita insediabili nel sub-ambito 32.1 APC.b del capoluogo;
- correggere un errore materiale rilevato nella scheda normativa dell'ambito 29 AND.



**AND 29 'Capoluogo – dotazioni Forte Urbano'**

Il PSC vigente relativamente all'ambito di nuovo insediamento per dotazioni 29 AND, ubicato lungo la via Emilia Ovest, prevede quale politica generale d'ambito di *"acquisire le aree dell'ambito alla proprietà pubblica per il miglioramento delle dotazioni dei capoluogo e delle aree circostanti il Forte Urbano"*.

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

- *l'ambito può essere attuato solo in sede di POC;*
- *indice massimo consentito: IT = 0,05 mq SC / mq STER;*
- *il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.*

La trasformazione attuativa è subordinata all'inserimento dell'ambito nel POC.

Con la 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, è stata attivata una porzione dell'ambito 29 AND di Superficie Territoriale di 49.168 mq, pari a circa un quarto della superficie complessiva.

La scheda normativa di POC disciplina i diritti edificatori assegnati e gli usi ammessi:

- *Snt = 2.400 mq. commercio M-P strutture alimentari e non alimentari (strutture separate, con SV = 1.600 mq. complessivi) di cui mq. 165,88 derivano da diritti edificatori di proprietà pubblica, ceduti dal Comune al privato.*
- *Il trasferimento nell'ambito di Snt = 1.360 mq. già assegnata nell'ambito AC.c15 comporta la possibilità di insediamento nell'ambito di tale ulteriore superficie, con il limite di una SV per commercio M-P non alimentare di 1.000 mq.*
- *L'eventuale trasferimento della Snt = 1.360 mq. dall'ambito AC.c15 (che, in alternativa all'attuazione in ambito consolidato, potrà essere perfezionato attraverso un PUA specifico esteso anche all'ambito consolidato) comporta la demolizione del fabbricato esistente sul mapp.172, ed il recepimento nel PSC/RUE della condizione di inedificabilità del lotto.*
- *Si precisa che per i fabbricati esistenti posti nella proprietà Bellei-Pertec-Solieri la SC/Snt ricavabile dalla ristrutturazione o riuso è aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori assegnati.*

Ne risulta pertanto che, pur essendo previsto nella scheda di POC vigente l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio, non sono contemplati gli esercizi commerciali di vicinato, essendo ammesse unicamente medio-piccole strutture.

Valutato che il non aver contemplato la facoltà di realizzare esercizi commerciali di vicinato nell'ambito delle strutture di vendita al dettaglio si configura, di fatto, come errore materiale, con il presente POC si consente di ampliare la gamma dell'offerta commerciale proposta dalle

medio-piccole strutture di vendita ammettendo anche esercizi di vicinato, così come previsto per gli altri ambiti a destinazione commerciale.

Si precisa che la potenzialità edificatoria complessiva attribuita dal POC resta invariata, così come gli impegni assunti all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica preliminare Rep. n. 11 del 19/03/2014.

### **APC.b 32.1 'Capoluogo – produttivo Cartiera'**

Il PSC vigente relativamente al sub-ambito 32.1 APC.b, ubicato lungo la via Emilia Ovest in corrispondenza dello svincolo della tangenziale, prevede quale politica generale d'ambito di *"consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo esistente, promuovere il carattere di monofunzionalità dell'ambito produttivo"*.

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

- *indice massimo consentito:  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ ;*
- *il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici;*
- *limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;*
- *il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.*

Con la 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, è stata riconosciuta al sub-ambito 32.1 APC.b l'idoneità urbanistica per l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita non alimentari, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Snt = 3.500 mq;
- SV < 2.400 mq.

Con istanza presentata in data 24/11/2014 ed assunta agli atti al prot. 39599 la ditta Immobiliare Tiziano Due Srl, proprietaria dell'area catastalmente identificata al fg. 50 mapp. 377 e 378, ha chiesto che venga valutata l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di categoria merceologica alimentare.

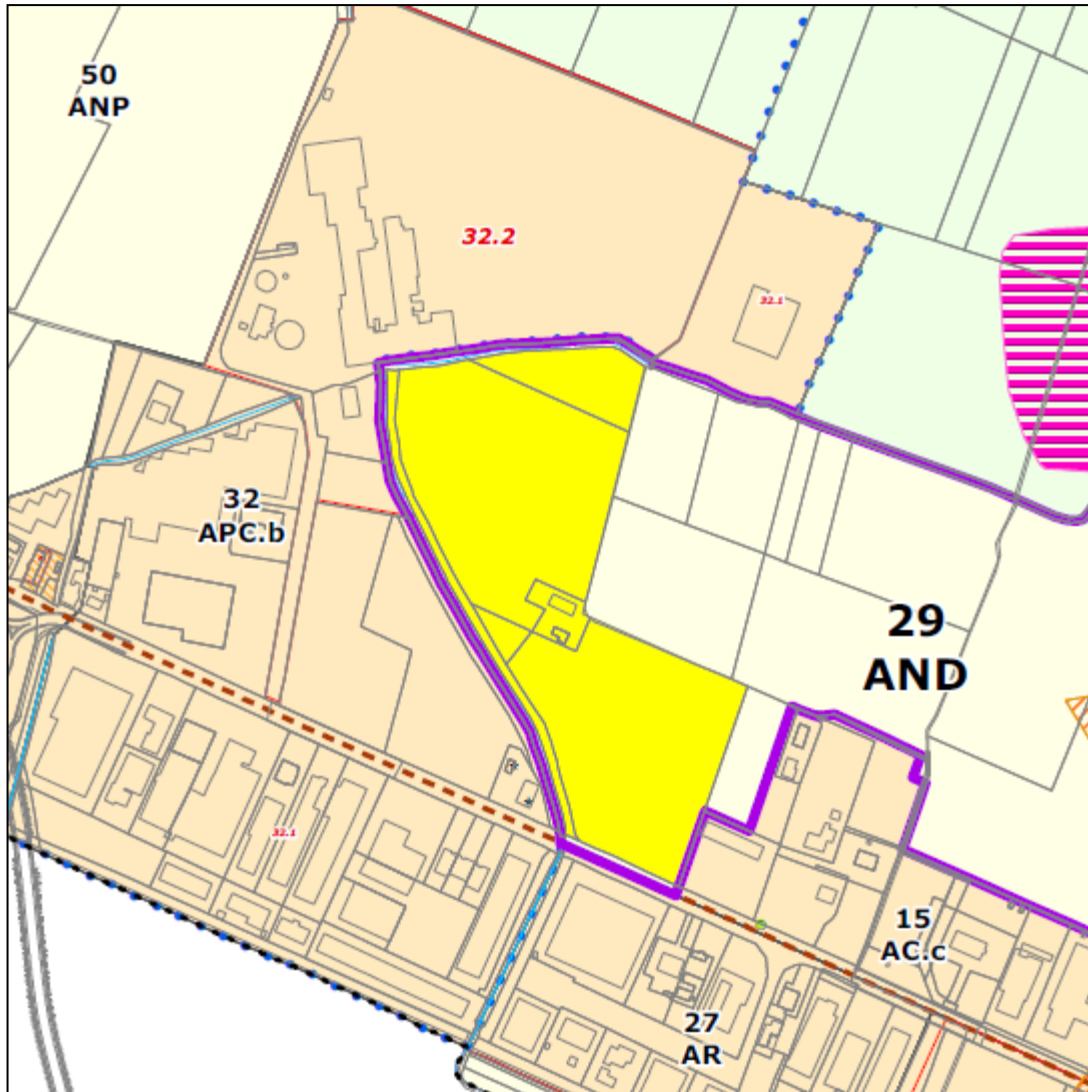
Successivamente, con PEC prot. 28829 del 27/06/2017, sono stati presentati gli studi specialistici integrativi a supporto della proposta progettuale di variante, che prevede una medio-piccola struttura alimentare e una non alimentare in luogo delle due medio-piccole strutture non alimentari attualmente ammesse dal POC.

Il presente POC disciplina l'accoglimento di tale istanza, avendo valutato nel sub-ambito 32.1

APC.b l' idoneità urbanistica per l' insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare, confermando complessivamente una SV massima di 2.400 mq ed una SC massima di 3.500 mq.

Segue confronto degli estratti cartografici.

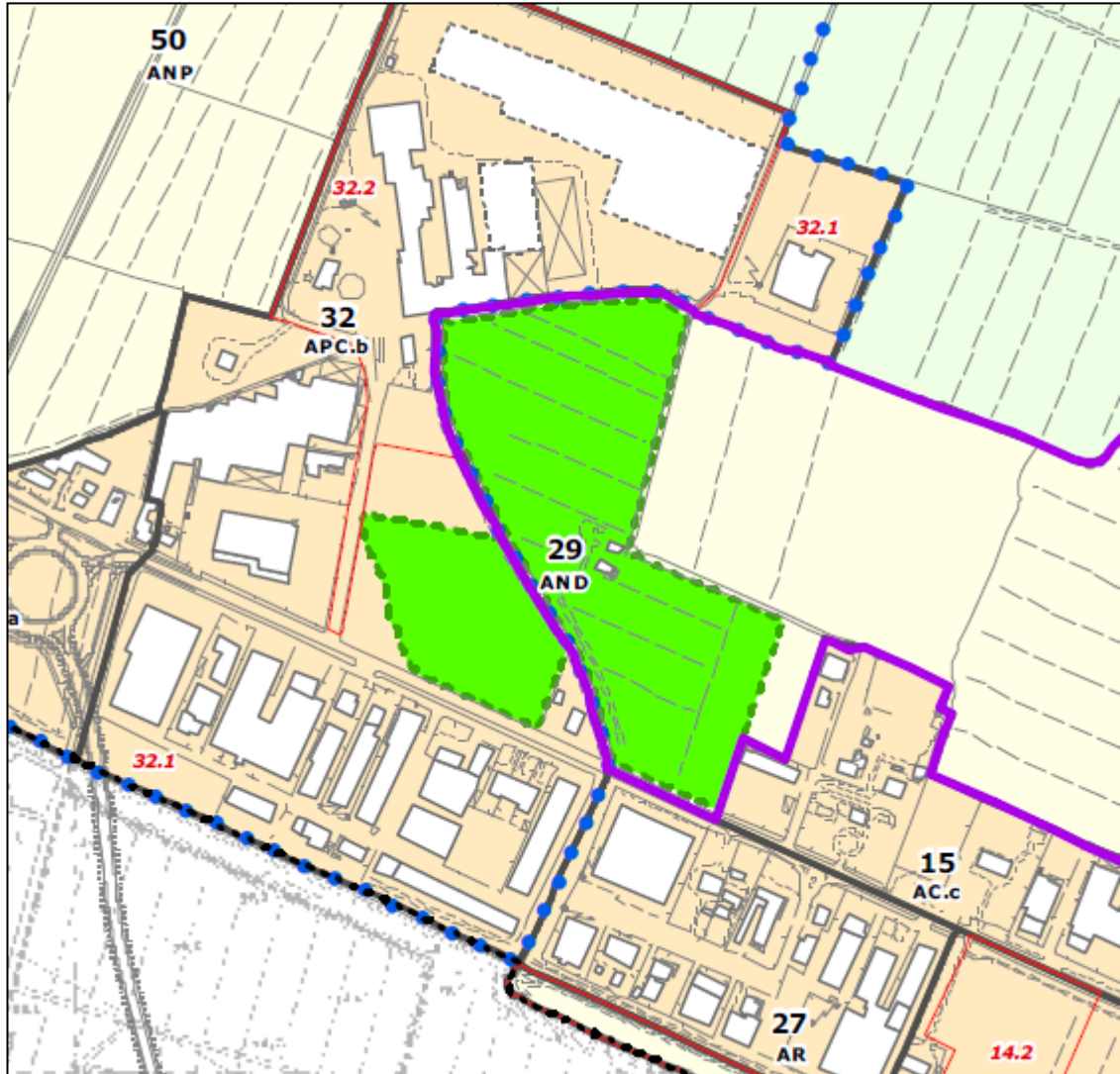
**C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico (vigente)**



**AMBITI INSERITI NEL POC**



- Perimetro dell'ambito definito dal PSC
- Ambiti e sub-ambiti inseriti nella Variante al POC

**C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico (variata)**

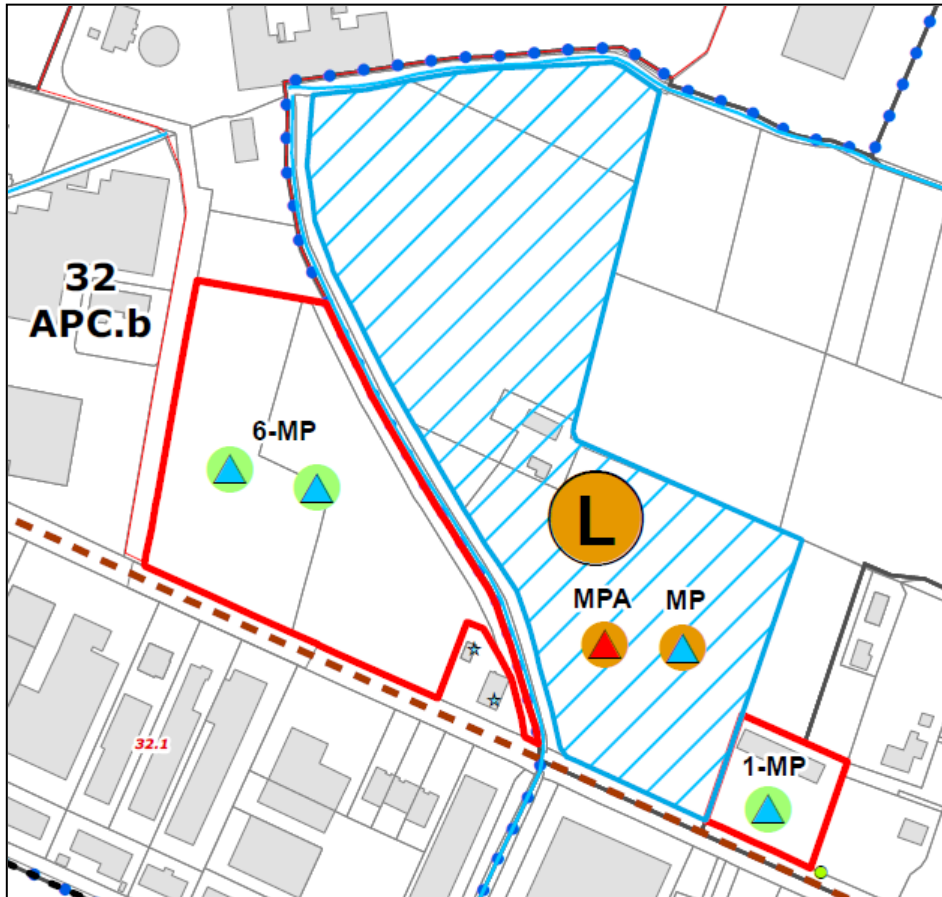


**AMBITI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE AL SECONDO POC**

AMBITI INSERITI NEL POC


-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
-  Ambiti e sub-ambiti inseriti nella Variante al POC

**G) DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**  
*(medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia (vigente)*





**AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO PREVISTE DAL POC, IDONEE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**




 Sub-ambiti inseriti nel POC


Previsioni relative agli ambiti di nuovo insediamento inseriti nel POC

 Medio-piccole strutture di vendita - alimentare

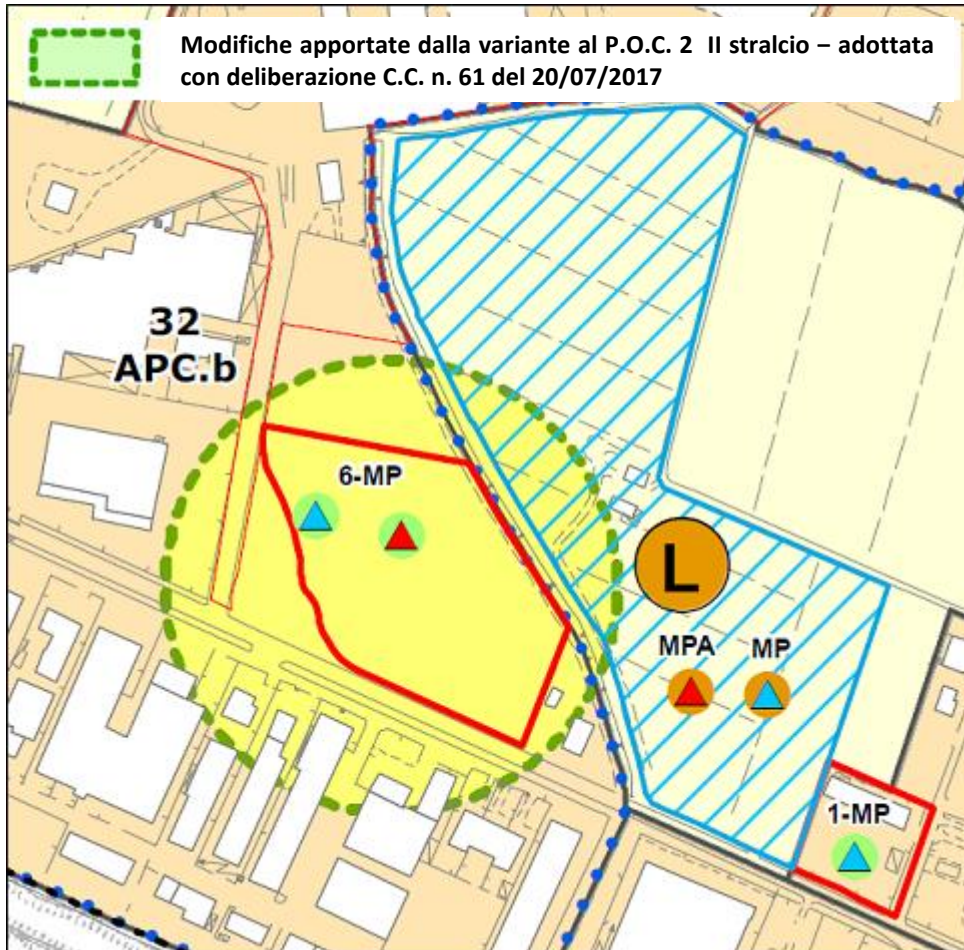
 Medio-piccole strutture di vendita - non alimentare

**NUOVE PREVISIONI DEFINITE DAL POC RELATIVE AD AMBITI URBANI CONSOLIDATI**




 Grande struttura di vendita - non alimentare

 Medio-piccola struttura di vendita - non alimentare



**G) DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**  
*(medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia (variata)*



**AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO PREVISTE DAL POC, IDONEE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

- L** **Q**
-  Sub-ambiti inseriti nel POC
- Previsioni relative agli ambiti di nuovo insediamento inseriti nel POC
  -  Medio-piccole strutture di vendita - alimentare
  -  Medio-piccole strutture di vendita - non alimentare

**NUOVE PREVISIONI DEFINITE DAL POC RELATIVE AD AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

-  Grande struttura di vendita - non alimentare
-  Medio-piccola struttura di vendita - non alimentare

**AN 73 'Piumazzo – Kiwi'**

Il PSC vigente relativamente all'ambito 73 AN, ubicato lungo la via Muzza Corona a Piumazzo, prevede quale politica generale d'ambito di *"sostituire l'attività presente con l'insediamento di attività terziarie e commerciali al servizio della frazione e con una quota di residenza"*.

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

- *capacità insediativa massima = 10.400 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario, da computare sulla base delle superfici fondiarie;*
- *potenzialità edificatoria aggiuntiva attribuita per la riconversione del fabbricato adibito a pubblico spettacolo ottenuta computando l'attuale superficie fondiaria coperta ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario;*
- *non è ammessa la monetizzazione degli standards;*
- *la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento.*

In sede di POC è possibile inoltre:

- *concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica;*
- *concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla 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.*

La trasformazione attuativa è subordinata all'inserimento dell'ambito nel POC, avvenuto con la 2<sup>a</sup> variante – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

La scheda normativa di POC disciplina i diritti edificatori assegnati e gli usi ammessi:

- *SC = 6.770 mq per uso residenziale;*
- *SC = 4.247 mq, superficie aggiuntiva corrispondente alla SQ dell'edificio ex-Kiwi, da destinare ad uso residenziale, con possibilità di destinarla parzialmente a commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona e direzionale;*
- *Snt = 2.235 mq per uso commerciale (M-P struttura di vendita alimentare, con SV = 1.500 mq);*
- *Snt = 2.235 mq per commercio di vicinato, pubblici esercizi e artigianato di servizio alla persona;*

- *SC = 176 mq ad uso residenziale, diritti aggiuntivi assegnati alla proprietà Maccaferri Tiziano per l'acquisizione di un'area di 2.800 mq circa (fg. 109 mapp. 666 e 756), da realizzare in un lotto di SF = 688 mq (fg. 109 mapp. 755);*
- *Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC.*

Con istanza presentata in data 01/06/2017 ed assunta agli atti al prot. 25076 le proprietà degli immobili facenti parte dell'ambito 73 AN – COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop. e Building Srl – hanno richiesto che sia modificata la previsione della 2^ variante al POC, ammettendo:

- l'identificazione di due stralci funzionali autonomi, riconducibili agli effettivi confini di proprietà;
- l'assegnazione allo stralcio di proprietà COOP Alleanza 3.0 di una potenzialità edificatoria pari a 2.550 mq di SC a destinazione commerciale, con idoneità urbanistica all'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, in riduzione rispetto a quella attuale;
- l'assegnazione allo stralcio di proprietà Building Srl di una potenzialità edificatoria pari a 4.247 mq di SC a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, derivante dal recupero dell'edificio ex Kiwi, in riduzione rispetto a quella attuale.

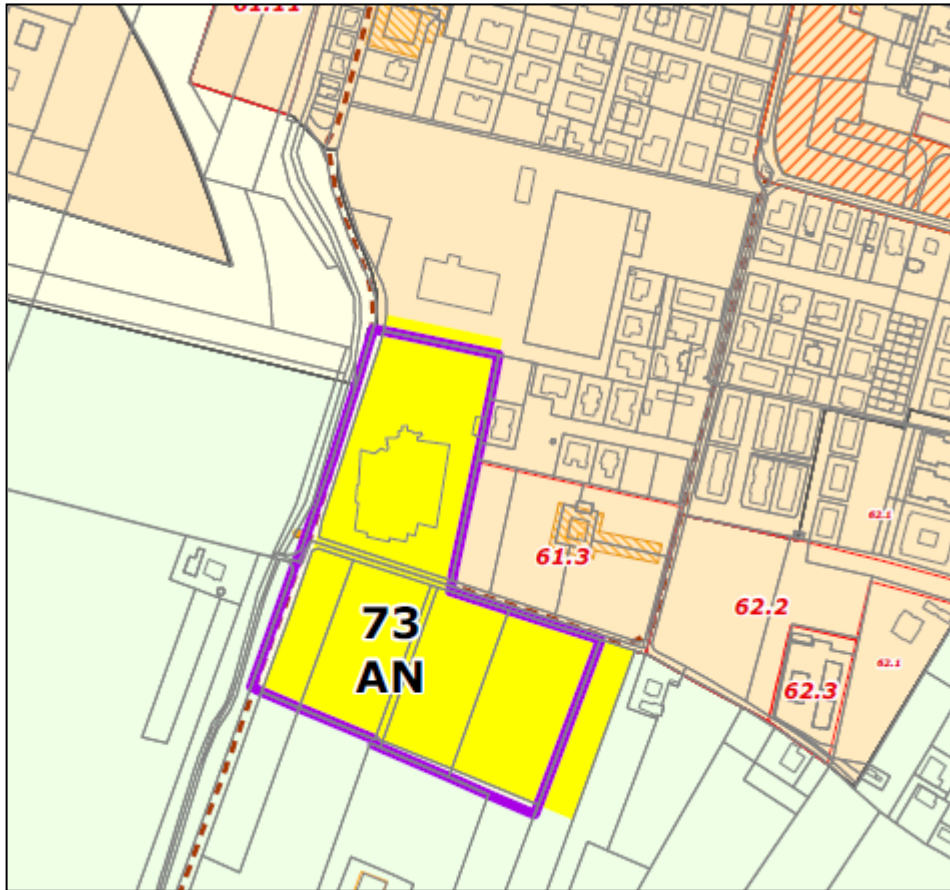
Successivamente, con PEC prot. 28851 del 27/06/2017, sono stati presentati gli studi specialistici integrativi a supporto della proposta progettuale di variante.

La presente variante POC disciplina l'accoglimento di tale istanza, in considerazione della significativa riduzione della potenzialità edificatoria, nella misura di 6.770 mq ad uso residenziale, che consente di privilegiare la qualità della proposta progettuale e di inserirla in modo più armonico nel contesto territoriale.



Segue confronto degli estratti cartografici.

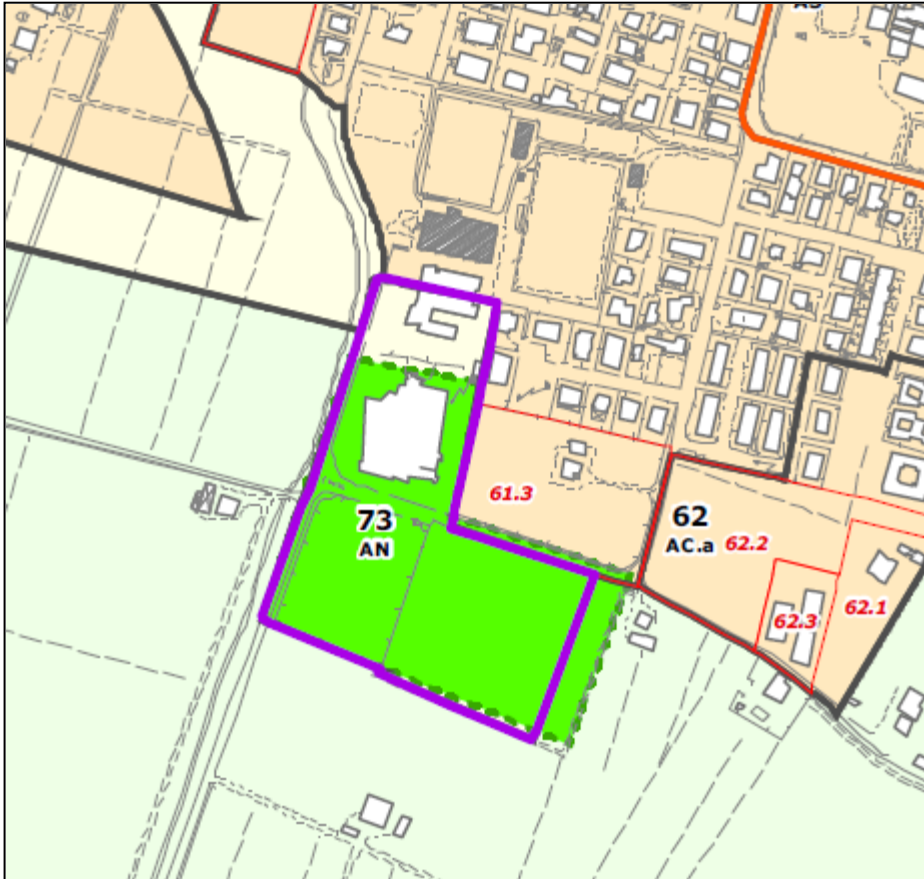


**C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico (vigente)**





**AMBITI INSERITI NEL POC**

-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
-  Ambiti e sub-ambiti inseriti nella Variante al POC

**C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico (variata)****AMBITI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE AL SECONDO POC**

## AMBITI INSERITI NEL POC

-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
-  Ambiti e sub-ambiti inseriti nella Variante al POC

Si rimanda alle specifiche schede d'ambito contenute nella Parte IV del presente documento per l'illustrazione dettagliata dei contenuti delle previsioni urbanistiche, nonché delle relative prescrizioni e modalità attuative.

## **2      CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

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

### **2.1      Incidenza del contributo di sostenibilità sulla valorizzazione immobiliare**

Il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC, come dettagliato nel capitolo 5.2 della Relazione illustrativa della 2^ variante al POC – Il stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014 (Cfr. *Criterio c*).

### **3 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Si illustrano di seguito gli elaborati costitutivi della Variante al Piano Operativo Comunale – 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, con la precisazione che sono oggetto di modifica esclusivamente i documenti evidenziati in grassetto, rimanendo invariati i restanti rispetto a quelli approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

#### **A) RELAZIONE – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE – DISCIPLINA DELLA RETE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO**

**Parte I Relazione illustrativa**

Parte II Documento programmatico per la qualità urbana

**Parte III Norme di attuazione**

**Parte IV Schede normative**

**Parte V Disciplina della rete di commercio al dettaglio (medie e grandi strutture di vendita)**

Si precisa che:

- il Documento programmatico per la qualità urbana non è oggetto di modifiche;
- le norme di attuazione sono oggetto di modifiche limitatamente all'art. 3 'Elaborati costitutivi del POC'.

#### **B) SCHEDE GRAFICHE**

#### **C) TAVOLA DI SINTESI DI INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO – scala 1:12.500**

#### **D) ELENCO DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

#### **E) CARTOGRAFIA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO E DELLE AREE DI CESSIONE**

#### **F) ELENCO CONVENZIONI PRELIMINARI RELATIVE AI SINGOLI INTERVENTI INSERITI NEL POC, SOTTOSCRITTE E REPERTORiate**

#### **G) DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO (medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia**

#### **I) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

Elaborati finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale:

- L) RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA
- L1) INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
- M) INDAGINI GEOGNOSTICHE (Allegato 1 alla Relazione Geologica, geotecnica e sismica)
- N) VALUTAZIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
- N1) INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
- O) RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT – VAS
- O1) INTEGRAZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT – VAS – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
- P1) VALUTAZIONE SULLA VIABILITÀ – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
- Q1) VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**

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

Per quanto attiene all'ambito 29 AND sono attualmente in corso di esecuzione i sondaggi preliminari definiti sulla base degli esiti della verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, approvata dalla competente Soprintendenza.

- R1) TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI – ambiti 29 AND, 32.1 APC.b e 73 AN**

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

sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

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

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

**Parte III**

**NORME DI ATTUAZIONE**

---

## INDICE

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

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

## TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

## TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

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

## TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

- Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile
- Art. 16 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fotovoltaici
- Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
- Art. 18 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- Art. 19 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti



Le norme di attuazione del POC non sono oggetto di modifiche con la presente variante, fatta eccezione per l'art. 3 'Elaborati costitutivi del POC'; per le restanti parti dell'articolato normativo si rimanda al documento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

### **Art. 3 Elaborati costitutivi della seconda variante al POC**

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
  - A) RELAZIONE – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE – DISCIPLINA DELLA RETE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO
  - B) SCHEDE GRAFICHE
  - C) TAVOLA DI SINTESI DI INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO – scala 1:12.500
  - D) ELENCO DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO
  - E) CARTOGRAFIA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO E DELLE AREE DI CESSIONE
  - F) ELENCO CONVENZIONI PRELIMINARI RELATIVE AI SINGOLI INTERVENTI INSERITI NEL POC, SOTTOSCRITTE E REPERTORIE;
  - G) DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO (medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia
  - I) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI
  - L) RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA
  - M) INDAGINI GEOGNOSTICHE (Allegato 1 alla Relazione Geologica, geotecnica e sismica)
  - N) VALUTAZIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO
  - O) RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT – VAS
  - P1) VALUTAZIONE SULLA VIABILITÀ – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
  - Q1) VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO – ambiti 32.1 APC.b e 73 AN**
  - R1) TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI – ambiti 29 AND, 32.1 APC.b e 73 AN**



**Parte IV**

**SCHEDA NORMATIVA**

---

**AMBITI E SUB-AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE  
ALLA 2^ VARIANTE AL POC – II STRALCIO**

29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano
32.1 APC.b	Capoluogo – produttivo Cartiera
73 AN	Piumazzo – Kiwi

<b>Denominazione ambito</b>	<b>Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano</b>	<b>29 AND</b>
<b>Localizzazione</b>	Capoluogo – settore ad ovest del Centro, a nord della via Emilia.	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	STER = 219.713 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>Valorizzazione dell'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale.</p> <p>Destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani".</p> <p>Riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città.</p> <p>Realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido – Villa Sorra.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, commercio.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>Indice massimo ammissibile: IT = 0,05 mq. SC / mq. STER</p> <p>L'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni all'ambito, su una superficie che non può superare il 30% di quella complessiva dell'ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</p>

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>Bellei, Bonfiglioli, Mandarini, PERTEC srl, Solieri: Fg. 50 mapp. 162 - 164 - 165 - 166 - 167 - 390 - 392 - 393 - 394 - 396 STER = 49.168 mq.</p> <p>ALFA Immobiliare: Fg. 50 mapp. 172 STER = 3.410 mq. (Ambito Ac.c 15)</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	STER = 49.168 mq. (ambito 29 AND)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Acquisizione del 70% dell'intera superficie territoriale da destinare a parco urbano, a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori da concentrare nel 30% dell'ambito.</p> <p>La gestione della manutenzione delle aree verdi acquisite dal Comune</p>
--	--

	sarà oggetto di accordo in sede di convenzione, al fine di garantire la sostenibilità economica per il Comune.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><i>Tutela dei beni archeologici:</i> L'intervento interessa parzialmente la vicina area archeologica denominata "Forte urbano" (sito etrusco del VI-IV sec. a.C.), di assoluta rilevanza archeologica e meritevole di tutela. Si prescrive l'effettuazione in via preventiva delle indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, a cui dovrà essere segnalato preventivamente qualsiasi tipo di intervento. Le indagini dovranno riguardare anche le fortificazioni esterne al Forte urbano (XVII sec.), che esistevano in quest'area fino alla seconda guerra mondiale.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> L'ambito rientra nella fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>Concentrazione dell'edificazione nella parte sud dell'ambito, ad integrazione dei tessuti esistenti; realizzazione del parco nella parte di ambito ceduta al Comune, e suo collegamento con le attrezzature verdi limitrofe esistenti.</p> <p>Per quanto riguarda la realizzazione del parco, il progetto dovrà considerare con adeguata attenzione l'importanza dell'area su cui viene realizzato; in proposito si dà indicazione al PUA che il disegno del parco completi la traccia della "stella" del Forte Urbano e preveda il prolungamento, nell'ambito interessato, del tratto di canale esistente nell'area a nord del Forte stesso.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla</p>

	cogenerazione/trigenerazione.
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	<p><i>Viabilità:</i> Realizzazione di un punto di innesto sulla via Emilia di adeguata efficienza e sicurezza, anche a mezzo di rotatoria di diametro 32 m. Lo schema di viabilità riportato nella scheda grafica allegata costituisce un indirizzo per la redazione del PUA.</p> <p>Il collegamento est con la via Emilia, nella localizzazione pure individuata di massima dallo schema grafico allegato alla scheda, potrà essere attuata solo dopo le procedure espropriative che interesseranno le proprietà esterne all'ambito.</p> <p><i>Reti tecnologiche:</i> Collettore fognario, reti acquedotto e gas lungo la via Emilia, da collegare alle reti in progetto negli ambiti AC.a14.1 e AC.a14.2.</p>
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p><i>Aspetti idrogeologici:</i> Dalle prove eseguite è emerso che il sottosuolo è caratterizzato da una generale non omogeneità litologica e geomeccanica sia in senso laterale che verticale.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nelle fasi progettuali successive, una volta definite le caratteristiche dei costruendi fabbricati, ed in particolare dopo aver definito l'area di sedime degli stessi, sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione per ciascun edificio, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione.</p> <p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C; non vi è amplificazione topografica; i cedimenti post-sismici risultano accettabili ed il rischio di liquefazione in caso di sisma è stato valutato sempre molto basso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Il rilievo dei microtremiti ha evidenziato che la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali è pari a circa <math>1.72 \pm 0,07</math> Hz. La frequenza di risonanza del terreno dovrà essere opportunamente esaminata ed affrontata in sede progettuale, per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>

<b>Prescrizioni della Valsat – VAS del POC</b>	<p><i>Protezione acque sotterranee:</i> L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Occorre garantire che il recapito dei flussi sull'Emilia avvenga attraverso un nodo adeguatamente attrezzato, anche semaforicamente.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco. La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.</p>
--	---



<p><b>Prescrizioni Enti</b></p>	<p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (parere ambientale prot. 24698/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 6208 del 08/02/2018)</i></p> <p><u>Sistema fognario e carico idraulico</u></p> <p>A servizio dell'area di carico e scarico e di sosta dei mezzi pesanti, in sede di PUA, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e successivo collettamento alla rete nera, previa conferma da parte dell'Ente gestore della pubblica fognatura.</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana (parere prot. 13359/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 40058 del 14/09/2017)</i></p> <p>L'ambito confina con i corsi d'acqua pubblica in gestione al Consorzio della Bonifica Burana, denominati Canal Torbido e Canale Chiaro, pertanto dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di 5 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici; è inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a 10 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine;</li> <li>- nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell'invarianza idraulica; per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica, è necessario interpellare il Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente per valutare le azioni compensative necessaria per il rilascio del conseguente parere idraulico.</li> </ul> <p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 95411 e 32851 del 18/10/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 41343 del 19/10/2018)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere</li> </ul> <p>Il recapito potenziale finale è individuato nella rete fognaria di tipo nero collettore DN 250 di via Emilia Ovest a valle dello scolmatore 1-42 di via Ligabue, previa realizzazione da parte di HERA SpA delle opere accessorie al potenziamento del sollevamento S1 di via Commenda. <u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 100.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema fognario, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto.</p>
---------------------------------	--

	<p>Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.</p> <p><u>Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguita da HERA SpA, nella misura del 41% del suddetto importo non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque meteoriche bianche</li> </ul> <p>Il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali afferenti al Canal Chiaro, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• depurazione</li> </ul> <p>Alla luce delle valutazioni tecniche effettuate, le acque reflue nere possono essere recapitate all'impianto di depurazione di Castelfranco, la cui capacità residua risulta sufficiente sebbene sia previsto a piano il potenziamento del depuratore (ID ATERSIR 2014MOHA0010).</p> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rete acqua</li> </ul> <p>Occorre prevedere opere di estensione di rete con onere a carico del soggetti attuatore, consistenti nella posa in unica soluzione di nuova tubazione DN 300 (circa 0,5 Km) che, partendo da via Cartiera, con percorrenza parallela a via Emilia ovest qualora non utilizzabili le strade interne dei futuri comparti, arriva ad attestarsi in corrispondenza dell'accesso al civ. 55 di via Emilia.</p> <p><u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 215.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto.</p> <p><u>Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguita da HERA SpA, nella misura del 31% del suddetto importo, non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto.</u></p> <p>Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allacciamenti d'utenza acqua</li> </ul> <p>Saranno realizzati da HERA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché alla accettazione dei preventivi di allacciamento.</p>
--	---

	<p>In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza idrica.</p> <p>Relativamente ai due ambiti AND 29 e APC.b 32.1 ad entrambi è stato richiesto di concorrere alla spesa per la realizzazione delle opere Fognatura e Acquedotto, fermo restando che l'esecuzione dovrà avvenire per intero, fin dal comparto urbanistico attuato per primo: si richiede quindi alle parti di impegnarsi reciprocamente con idoneo atto di convenzione.</p> <p><u>Gas</u></p> <p>Con osservazione prot. 39822 del 10/10/2018 i soggetti attuatori hanno manifestato la volontà di rinunciare alla fornitura di gas metano.</p> <p><i>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara</i> (parere prot. 22233 del 02/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43238 del 03/10/2017)</p> <p>Sotto il profilo della tutela archeologica, si richiede che tutti gli interventi che comportano modifica dell'assetto del sottosuolo vengano sottoposti a parere in sede di progettazione, per le determinazioni di competenza, che potranno consistere nella richiesta di effettuare, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, indagini preliminari.</p> <p>Si segnala inoltre che, sulla base delle risultanze di tali indagini, finalizzate a verificare la potenzialità archeologica dell'area e la compatibilità delle opere in progetto con l'eventuale presenza di depositi archeologici, potranno essere valutate ulteriori prescrizioni di tutela archeologica, comportanti anche variazioni progettuali.</p> <p>Si rammenta infine il disposto dell'art. art. 25 del D.Lgs. 50/2016 relativamente alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p><del>Sn</del> <b>SC</b> = 2.400 mq. <del>commercio</del> <b>ad uso commerciale (U.4.1 esercizi commerciali di vicinato e U.4.2 medio-piccole strutture di vendita)</b> di cui mq. 165,88 derivano da diritti edificatori di proprietà pubblica, ceduti dal Comune al privato; <b>è consentito l'insediamento di M-P</b> strutture alim. e non alim. in strutture separate, con SV = 1.600 mq. complessivi.</p> <p>Il trasferimento nell'ambito di <del>Sn</del> <b>SC</b> = 1.360 mq. già assegnata nell'ambito AC.c15 comporta la possibilità di insediamento nell'ambito di tale ulteriore superficie, con il limite di una SV per commercio M-P non alimentare di 1.000 mq.</p> <p>L'eventuale trasferimento della <del>Sn</del> <b>SC</b> = 1.360 mq. dall'ambito AC.c15 (che, in alternativa all'attuazione in ambito consolidato, potrà essere perfezionato attraverso un PUA specifico esteso anche all'ambito consolidato) comporta la demolizione del fabbricato esistente sul mapp.172, ed il recepimento nel PSC/RUE della condizione di inedificabilità del lotto.</p> <p>Si precisa che per i fabbricati esistenti posti nella proprietà Bellei-Pertec-</p>

	Solieri la $SC/S_{nt}$ ricavabile <del>dalla ristrutturazione o riuso</del> <b>dal recupero della superficie esistente</b> è aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori assegnati.
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari (ciascuna con SV < 1.500 mq.), con una complessiva SV max = 2.600 mq. Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	Verde pubblico o altre attrezzature collettive: U = 65% della <del>S<sub>u</sub></del> <b>SC</b> residenziale e 60% della <del>S<sub>nt</sub></del> <b>SC</b> per usi direzionali, commerciali, terziari U = 0,60 x 2.400 = 1.440 mq.; in considerazione della previsione del parco pubblico, in sede di PUA il Comune potrà monetizzare tale dotazione, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco. Parcheggi pubblici (P1): 20% della SC residenziale e 40% della <del>S<sub>nt</sub></del> <b>SC</b> per usi direzionali, commerciali, terziari U <b>P1</b> = 0,40 x 2.400 = 960 mq.
<b>Convenzione preliminare</b>	REP. 11/2014 del 19/03/2014
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero ambito, con possibilità di approvazione di stralci funzionali.

**SUB-AMBITO 29 AND – Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano****Indennizzo per acquisizione aree: 18,5 €/mq.**

Aree acquisite 70% di 49.168 mq. = 34.417,6 mq. x 18,5 € = 636.725,60 €

## CONVERSIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO IN DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC

Commercio (strutture M-P N/A) 2.234,12 mq. x 285 € = 636.725,60 €

**TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 636.725,60 €**

## CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Diritti aggiuntivi per usi commerciali (strutture M-P N/A)

165,88 mq. x 285 € = 47.275,80 €

**Totale contributo****47.275,80 €****Cessioni aree e/o opere:**

Realizzazione di campo da calcetto a 5 giocatori

Realizzazione di struttura spogliatoio

**TOTALE****270.000,00 €**

<b>Denominazione ambito</b>	<b>Capoluogo – produttivo Cartiera</b>	<b>32.1 APC.b</b>
<b>Localizzazione</b>	L'ambito è situato subito oltre il Canal Torbido; a sud della via Emilia, è presente un'area produttiva costituita di piccole attività produttive e commerciali, di fronte, a nord, trovano collocazioni le grandi fabbriche "storiche" del capoluogo con la Cartiera e le manifatturiere metalmeccaniche di medie dimensioni.	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 135.136 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspetti ambientali: devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto all'ambito agricolo periurbano del Forte;</li> <li>• Aspetto viabilistico-funzionale: l'intervento più rilevante è quello di ripensare ed attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione del ruolo di nodo di smistamento, oltre a potenziarne la capacità di supporto allo sviluppo insediativo nell'area, gli obiettivi sulla viabilità riguardano: <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'adeguamento e la sistemazione degli innesti della sottostrada di via Emilia Ovest e di via Cartiera con la via Emilia;</li> <li>– la realizzazione di viabilità ciclopeditoneale.</li> </ul> </li> <li>• Rete delle infrastrutture: gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie attualmente presenti ad acque miste e il conferimento delle reti delle nere al depuratore; rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Funzioni urbane di servizio, commerciale, direzionale, speciali e produttiva (RUE art. 4.3.3 co. 3).
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Uf = 0,65 mq di SC / mq di SF

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Immobiliare Tiziano Due Srl Fg. 50 Mapp. 377 parte e 378 parte
<b>Superficie territoriale interessata</b>	STER = mq. 15.000

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

<p><b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messa in sicurezza dell'intersezione tra la via Cartiera e la S.S. 9 via Emilia, mediante la realizzazione di un'intersezione a rotatoria che disimpegni anche la sottostrada lato sud della via Emilia;</li> <li>• Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che si colleghi a quello in progetto nell'adiacente ambito 29 AND;</li> <li>• Realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17, comma 6, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.17, comma 3, delle Norme di POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18, comma 1, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o a cogenerazione /trigenerazione.</p> <p><i>Tutela dei beni archeologici:</i> In base alla Valutazione del potenziale archeologico si può assegnare l'areale in oggetto ad un grado di potenzialità molto alta. Sono prescritte operazioni di splanteamento dell'area o saggi preventivi. Per le aree interessate dalla Fascia di rispetto archeologico della via Emilia si applicano le disposizioni di cui all'art. 41A, comma 5, delle norme di PTCP ed ogni intervento di modifica al sottosuolo è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Dovrà essere prevista la messa in sicurezza dell'intersezione tra la via Cartiera e la S.S. 9 via Emilia, mediante la realizzazione di un'intersezione a rotatoria che disimpegni anche la sottostrada lato sud della via Emilia.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica.</p>

<b>Prescrizioni della ValsAT – VAS del POC</b>	<p><i>Geologia, idrogeologia e sismica:</i></p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, si prescrive, per la fase attuativa, un approfondimento di indagini in sito rispetto a quanto eseguito.</p> <p>Per la definizione delle misure mitigative preliminari si rimanda agli elaborati specialistici allegati all'interno dell'elaborato denominato '<i>Integrazione alla relazione geologica, geotecnica e sismica</i>':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parte A1 – Relazione geologica, geotecnica e sismica;</li><li>- Parte A1 – Relazione idraulica.</li></ul> <p><i>Ambiente idrico superficiale e sotterraneo:</i></p> <p>Al fine di minimizzare gli impatti delle opere in progetto sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo si prescrivono la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque di prima pioggia ed il mantenimento dell'invarianza idraulica nel lotto.</p> <p><i>Rete ecologica/ecosistemi:</i></p> <p>L'area ha valenza ecologica di rilievo, in particolare per quanto riguarda la zona interessata dalla presenza del Canal Torbido, posto a est, che costituisce un corridoio ecologico. Pertanto si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- di non prevedere interventi in corrispondenza del Canale;</li><li>- di evitare qualsiasi modifica fisica o di qualità delle acque del canale.</li></ul>
--	---



<p><b>Prescrizioni Enti</b></p>	<p><i>Provincia di Modena</i>  <i>(Riserve art. 34 L.R. 20/2000 – Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico” – Parere tecnico in merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, approvati con Atto del Presidente n. 102 del 17/07/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 29845 del 17/07/2018)</i></p> <p><u>Paleodosso di accertato interesse</u></p> <p>Si raccomanda, in sede di realizzazione dell'intervento, il rispetto di quanto disposto dall'art. 23A delle norme del PTCP e, in particolare, dal comma 9:  <i>“Nelle aree interessate da paleodossi ... non sono ammesse le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/1994 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di cui alla lettera c) o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, deve essere corredata da apposite indagini geognostiche e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica...”</i></p> <p><u>Geologica, sismica e parametrizzazione geotecnica</u></p> <p>Nella successiva fase di progettazione esecutiva occorrerà eseguire gli approfondimenti prescritti nel parere dell'Unità Operativa Geologico prot. 38624 del 11/10/2017 e nella scheda normativa dell'ambito relativamente alla Geologia, idrogeologia e sismica (vedi anche VAS-ValSAT). <u>Nella fattispecie in cui si dovesse riscontrare un rischio di liquefazione dei terreni da “alto” a “molto alto” si dovrà considerare l'opportunità di escludere dall'edificazione specifiche porzioni del lotto.</u></p> <p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna</i>  <i>(parere ambientale prot. 24698/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 6208 del 08/02/2018)</i></p> <p><u>Sistema fognario e carico idraulico</u></p> <p>A servizio dell'area di carico e scarico e di sosta dei mezzi pesanti, in sede di PUA, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e successivo collettamento alla rete nera, previa conferma da parte dell'Ente gestore della pubblica fognatura.</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana</i>  <i>(parere prot. 13359/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 40058 del 14/09/2017)</i></p> <p>L'ambito confina con i corsi d'acqua pubblica in gestione al Consorzio della Bonifica Burana, denominati Canal Torbido e Canale Chiaro, pertanto dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di 5 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione</li> </ul>
---------------------------------	---

	<p>con mezzi meccanici; è inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a 10 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine;</p> <p>– nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell'invarianza idraulica; per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica, è necessario interpellare il Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente per valutare le azioni compensative necessaria per il rilascio del conseguente parere idraulico.</p> <p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 95411 e 32851 del 18/10/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 41343 del 19/10/2018)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere Il recapito potenziale finale è individuato nella rete fognaria di tipo nero collettore DN 250 di via Emilia Ovest a valle dello scolmatore 1-42 di via Ligabue, previa realizzazione da parte di HERA SpA delle opere accessorie al potenziamento del sollevamento S1 di via Commenda. <u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 100.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema fognario, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto. Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio. <u>Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguita da HERA SpA, nella misura del 59% del suddetto importo, non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto.</u></li> <li>• acque meteoriche bianche Il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali afferenti al Canal Chiaro, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno.</li> <li>• depurazione Alla luce delle valutazioni tecniche effettuate, le acque reflue nere possono essere recapitate all'impianto di depurazione di Castelfranco, la cui capacità residua risulta sufficiente sebbene sia previsto a piano il potenziamento del depuratore (ID ATERSIR 2014MOHA0010).</li> </ul>
--	---

	<p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rete acqua Occorre prevedere opere di estensione di rete con onere a carico del soggetti attuatore, consistenti nella posa in unica soluzione di nuova tubazione DN 300 (circa 0,5 Km) che, partendo da via Cartiera, con percorrenza parallela a via Emilia ovest qualora non utilizzabili le strade interne dei futuri comparti, arriva ad attestarsi in corrispondenza dell'accesso al civ. 55 di via Emilia. <u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 215.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto. <u>Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguita da HERA SpA, nella misura del 46% del suddetto importo, non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto.</u> Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.</li><li>• allacciamenti d'utenza acqua Saranno realizzati da HERA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché alla accettazione dei preventivi di allacciamento. In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza idrica.</li></ul> <p>Relativamente ai due ambiti AND 29 e APC.b 32.1 ad entrambi è stato richiesto di concorrere alla spesa per la realizzazione delle opere Fognatura e Acquedotto, fermo restando che l'esecuzione dovrà avvenire per intero, fin dal comparto urbanistico attuato per primo: si richiede quindi alle parti di impegnarsi reciprocamente con idoneo atto di convenzione.</p> <p><u>Gas</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rete gas Le attuali reti di distribuzione gas non sono in grado di soddisfare ulteriori fabbisogni energetici; INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA Spa darà pertanto corso ad uno studio di fattibilità che porterà al rinnovo e conseguente potenziamento di alcuni tratti della rete gas, solamente nel caso vi fossero comunicazioni di ingenti richieste di fornitura energetica. Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento, in misura da stabilirsi al termine della fase di progettazione esecutiva</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allacciamenti d'utenza gas Saranno realizzati da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di estensione e potenziamento delle reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché alla accettazione dei preventivi di allacciamento.</li> </ul> <p><i>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara</i> (parere prot. 22233 del 02/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43238 del 03/10/2017)</p> <p>Sotto il profilo della tutela archeologica, si richiede che tutti gli interventi che comportano modifica dell'assetto del sottosuolo vengano sottoposti a parere in sede di progettazione, per le determinazioni di competenza, che potranno consistere nella richiesta di effettuare, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, indagini preliminari.</p> <p>Si segnala inoltre che, sulla base delle risultanze di tali indagini, finalizzate a verificare la potenzialità archeologica dell'area e la compatibilità delle opere in progetto con l'eventuale presenza di depositi archeologici, potranno essere valutate ulteriori prescrizioni di tutela archeologica, comportanti anche variazioni progettuali.</p> <p>Si rammenta infine il disposto dell'art. art. 25 del D.Lgs. 50/2016 relativamente alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p>Nel rispetto della potenzialità edificatoria e delle destinazioni d'uso che il PSC prevede possano essere attuate a RUE, il presente POC riconosce l'idoneità urbanistica per l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita, di cui una alimentare, entro il limite complessivo di:</p> <p>SC = 3.500 mq (uso U.4.2) SV = 2.400 mq</p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b></p>	<p>D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5 'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali' Art. 5.5.16 comma 7 del RUE</p> <p>La monetizzazione delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi non è ammessa, ai sensi del p.to 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.</p> <p>Pertanto, in considerazione della difficile fruibilità e della scarsa utilità pubblica circa l'acquisizione di un'eventuale area a verde attrezzato all'interno dell'ambito di intervento, si dispone che il soggetto attuatore possa reperire interamente la dotazione minima dovuta eseguendo opere finalizzate ad attrezzare/riqualificare aree a verde pubblico di proprietà dell'Amministrazione Comunale per un importo equivalente, secondo le modalità vigenti alla data di stipula della Convenzione urbanistica e gli eventuali aggiornamenti della deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 03/10/2017 che attualmente determina l'onere monetario equivalente.</p>

	La Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo disciplinerà nel dettaglio le modalità di reperimento della dotazione di verde pubblico esternamente al sub-ambito 32.1 APC.b.
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	n. 2 medio-piccole strutture di vendita categoria merceologica: <ul style="list-style-type: none"><li>- n. 1 M.P struttura alimentare;</li><li>- n. 1 M.P. struttura non alimentare.</li></ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area inserita nel POC; l'eventuale approvazione per stralci è subordinata alla verifica dell'autonomia funzionale degli stessi. In caso di approvazione/attuazione del PUA per stralci, il primo stralcio dovrà comprendere interamente le aree destinate a dotazioni pubbliche.  La richiesta per l'ottenimento dell'autorizzazione alla presentazione del PUA dovrà essere presentata entro 120 giorni dall'entrata in vigore del POC.

**AMBITO APC.b 32.1 – Capoluogo - Produttivo Cartiera**

---

## • STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

SV media struttura	2.400 mq x 285 €/mq =	684.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		684.000 €

## • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:

**Quota di riferimento per cessione immobili / realizzazione opere  
(contributo di sostenibilità 60%)**

$$\text{€ } 684.00 * 60\% = \text{410.400 €}$$

Il contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del PUA approvato e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica.

<b>Denominazione ambito</b>	<b>PIUMAZZO – KIWI</b>	<b>73 AN</b>
<b>Localizzazione</b>	Piumazzo – settore sud	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	STER = 44.523 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	Realizzare nell'ambito un complesso commerciale e direzionale a servizio della frazione; in particolare, realizzazione di una struttura commerciale medio-piccola alimentare.
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi residenziali, direzionali, commerciali e terziari
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	SC = 10.400 mq ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario, a cui si aggiunge il recupero del Kiwi, pari a 4.247 mq. di superficie coperta (dato dichiarato dalla proprietà in sede di osservazione)

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<del>COOP-estense</del> <b>COOP Alleanza 3.0:</b> Fg. 109 mapp. 613 - 615 - 618 <del>COOPROCON Building Srl</del> <b>Building Srl:</b> Fg. 109 mapp. 415 - 416; Fg. 107 mapp. 234 Maccaferri Tiziano: Fg. 109 mapp. 666 - 755 - 756 <b>Comune di Castelfranco Emilia: Fg. 109 mapp. 666 - 756</b>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<del>In totale STER = 43.775 mq. (comprensivi della viabilità pubblica; al netto della viabilità pubblica: STER = 40.439 mq.), a cui si aggiungono 3.488 mq. inerenti la proprietà Maccaferri Tiziano, oggetto di cessione per 2.800 mq. e di intervento edilizio su una SF = 688 mq.</del> <b>STER = 40.660 mq. (dato catastale comprensivo di viabilità pubblica)</b>

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

<b>Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<del>Realizzazione di un parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria a servizio della frazione. Realizzazione di un tratto del collettore fognario di rilevanza generale. Realizzazione di opere infrastrutturali (rotatorie, adeguamento viabilità) di interesse generale. Acquisizione di un immobile da destinare a sede per attività sociali di quartiere.</del> <b>Realizzazione di quota di collettore fognario di rilevanza generale lungo via delle Grazie.</b> <b>Contributo per la realizzazione di:</b>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa);</b></li> <li>- <b>deviazione del canale di via Ghiarata per la parte territorialmente interessata da via del Beneficio e via delle Grazie.</b></li> </ul>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p><del>Attuazione per stralci funzionali degli interventi previsti dal PSC per l'intero ambito 73 AN.</del></p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> L'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. In fase attuativa dovranno essere adottate le misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art.44A del PTCP.</p> <p>Indicazioni di massima nello schema di assetto urbanistico (elab. B della presente Variante al POC), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p>In particolare si prevede l'ampliamento dell'ambito attraverso la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area di 2.800 mq. (fg. 109 mapp. 666 e 756) ad est dell'ambito.</p> <p><del>L'Amministrazione poi, nell'ambito di una operazione di permuta, procederà alla cessione di quest'area a favore della ditta Cooprocon, la quale cederà per contro un'area collocata al Foglio 109 mappale 234 parte di STER 2.800 mq. circa. Tale area, posta in adiacenza dell'edificio scolastico temporaneo sarà utilizzata dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di dotazioni collettive.</del></p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p> <p><b><i>Tutela dei beni archeologici:</i></b> <b>In base alla Valutazione del potenziale archeologico si può assegnare l'areale in oggetto ad un grado di potenzialità medio-alta. Sono prescritte operazioni di splateamento dell'area o saggi preventivi.</b></p>



<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p>Realizzazione dell'adeguamento del tratto di via Muzza Corona prospiciente l'intero ambito.</p> <p>Realizzazione della rotonda su via Muzza all'intersezione con via delle Grazie.</p> <p>Realizzazione di pista ciclabile lungo via delle Grazie.</p> <p>A carico del soggetto attuatore del limitrofo ambito APC.c 65.2 sarà realizzata la rotonda su via Muzza Corona in corrispondenza del prolungamento est di via della Tecnica, a servizio della scuola.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i></p> <p>Non si rileva alcuna criticità: la categoria di suolo è la B; l'approfondimento di III livello per le valutazioni sismiche, in particolare per la stima dei cedimenti permanenti post sismici, è stata omessa poiché i terreni indagati non presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti e inoltre non sono interessati da fluttuazioni stagionali della falda, essendo quest'ultima attestata a 15 m da p.c.</p> <p><i>Prescrizioni:</i></p> <p>La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</b></p>	<p><i>Vulnerabilità delle risorse:</i></p> <p>L'area è compresa entro le zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: “nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA”.</p> <p>L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B”, e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art.12° del PTCP, recepite all'art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i></p> <p>Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC.</p> <p>L'attuazione dell'intervento, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo). si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera,</p>

	<p>d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P. L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario, di competenza del gestore del S.I.I. (Servizio idrico Integrato).</p> <p>In ogni caso è richiesto il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.</p> <p>Gli eventuali oneri per l'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della deviazione del cavo Cerchia sono a carico dei soggetti attuatori.</p> <p><i>Aspetti acustici e di qualità dell'aria:</i> Al fine di minimizzare l'emissione sonora prodotta dalla medio-piccola struttura commerciale la progettazione dovrà curare il posizionamento degli impianti e la possibilità di operare le eventuali mitigazioni; la zona carico/scarico merci dovrebbe essere allocata lontano dalle abitazioni. La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà accertare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità della linea elettrica in adiacenza alla via delle Grazie.</p> <p><i>Accessibilità e mobilità:</i> Realizzazione del prolungamento della pista ciclabile, al fine di realizzare il collegamento con il centro abitato di Piumazzo attraverso via delle Grazie. Il disegno della viabilità deve essere pienamente funzionale all'innesto della variante della Muzza. Qualora l'attuazione dell'area di proprietà Maccaferri avvenga precedentemente l'attivazione delle restanti previsioni dell'ambito (mediante PUA di iniziativa privata), in fase di attuazione, mediante intervento diretto, sarà consentito di realizzare un accesso temporaneo da via delle Grazie, con impegno formale del soggetto privato a modificare tale accesso in coordinamento con la viabilità del restante ambito nel momento in cui essa sarà completata.</p>
<p><b>Prescrizioni Enti</b></p>	<p><i>Provincia di Modena</i> <i>(Riserve art. 34 L.R. 20/2000 – Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico” – Parere tecnico in merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, approvati con Atto del Presidente n. 102 del 17/07/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 29845 del 17/07/2018)</i></p> <p><u>Geologica, sismica e parametrizzazione geotecnica</u></p> <p>Nella fase di progettazione esecutiva occorrerà eseguire gli approfondimenti prescritti nella relazione geologica e nella scheda normativa dell'ambito relativamente alla pericolosità sismica locale.</p> <p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna</i> <i>(parere ambientale prot. 24698/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 6208 del 08/02/2018)</i></p>

	<p><u>Sistema fognario e carico idraulico</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vista la sensibilità idrogeologica dell'area, (alta vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi e zona di ricarica delle falde di tipo B - indiretta), le caratteristiche delle reti fognarie pubbliche e private dovranno essere conformi a quanto indicato all'art. 17 delle norme di PSC e all'art. 5.4.2 delle norme di RUE;</li><li>• si conferma quanto indicato nella scheda normativa d'ambito, in merito alle opere di interesse pubblico da realizzare a carico dell'ambito stesso, relative ad interventi necessari per l'adeguamento del sistema fognario generale della frazione di Piumazzo, in sostituzione di opere infrastrutturali stradali;</li><li>• a servizio dell'area di carico e scarico e di sosta dei mezzi pesanti, in sede di PUA, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e successivo collettamento alla rete nera, previa conferma da parte dell'Ente gestore della pubblica fognatura.</li></ul> <p><u>Inquinamento acustico</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• si ritiene possibile che sussista la compatibilità acustica per le modifiche proposte in variante a condizione che, in sede di PUA, la progettazione della struttura di vendita e delle abitazioni sia predisposta sulla base di uno studio acustico che evidenzi le condizioni per conseguire il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali previsti dalla normativa in materia di acustica ambientale; in particolare dovrà essere esaminato l'impatto determinato dalla struttura commerciale sulle residenze (esistenti e in progetto) e il clima acustico atteso presso tutte le nuove residenze.</li></ul> <p><u>Campi elettromagnetici</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• i nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati al di fuori delle distanze di prima approssimazione (DPA) dell'elettrodotto a semplice terna di via delle Grazie, in conformità ai disposti del D.M. 28/05/2008.</li></ul> <p><u>Demolizione edificio / manufatti esistenti e qualità dei suoli</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in sede attuativa dovrà essere verificata e dichiarata la presenza / assenza di materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile all'interno dell'edificio da demolire; per escludere la presenza di amianto in materiali sospetti dovrà essere presentata certificazione analitica;</li><li>• prima della demolizione dell'edificio dovranno essere rimossi e correttamente smaltiti tutti i materiali contenenti amianto, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 6/9/1994, presentando il piano di lavoro per la rimozione all'AUSL territorialmente competente;</li><li>• dovrà essere verificata la presenza di cisterne interrato di idrocarburi e, qualora se ne rilevasse la presenza, si dovrà procedere alla loro rimozione, comprese tutte le attrezzature e i manufatti</li></ul>
--	---

	<p>costituenti l'impianto sopra e sotto suolo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si dovranno accertare le condizioni dei terreni / acque sotterranee sottostanti gli eventuali serbatoi e tubazioni interrati, con riferimento ai parametri di qualità espressi (CSC) in relazione alla destinazione d'uso dell'area (zone residenziali - colonna A - tabella 1 - Allegato 5 - Titolo V - Parte IV - D.Lgs. 152/2006) e, in caso di contaminazione dei suoli / sottosuoli / acque sotterranee, si dovrà procedere alla bonifica del sito, in conformità ai disposti del D.Lgs. 152/2006;</li> <li>• nel caso sia prevista la demolizione di una cabina elettrica di trasformazione, sarà necessario verificare la qualità dei suoli / sottosuoli / acque sotterranee sottostanti, ricercando tra i parametri analitici anche gli idrocarburi ed i PCB e, qualora risultasse uno stato di contaminazione, si dovrà procedere alla bonifica del sito, in conformità ai disposti del D.Lgs. 152/2006;</li> <li>• in fase attuativa dovrà essere verificato se sia presente uno o più pozzi scavati nel passato; nel caso venissero rilevati, sarà necessario verificarne lo stato di conservazione e confermarne o meno l'utilizzo nel futuro assetto, provvedendo, in alternativa, ad aggiornare la denuncia presso ARPAE/SAC o alla loro chiusura definitiva, in conformità alle disposizioni indicate al co. 2 dell'art. 35 del Regolamento Regionale n. 41/2001.</li> </ul> <p><i>AUSL – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena (parere sanitario prot. 23397/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 13702 del 27/03/2018)</i></p> <p><u>Clima acustico</u></p> <p>Tenuto conto delle possibili criticità connesse alla realizzazione della struttura di vendita in prossimità delle residenze, si concorda con ARPAE che in sede di PUA sia predisposto uno studio acustico che guidi la progettazione degli edifici in modo da conseguire adeguati livelli di confort acustico per le residenze.</p> <p><u>Demolizione edificio Kiwi</u></p> <p>Si concorda con ARPAE che in sede attuativa dovrà essere verificata e dichiarata la presenza / assenza di materiali contenenti amianto sia a matrice compatta che friabile nell'edificio.</p> <p>In caso di positività, prima della demolizione dovrà essere presentato al Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro, sede di Modena, idoneo piano di lavoro per la rimozione, ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/08.</p> <p>Inoltre in relazione alla destinazione d'uso delle aree si dovranno accertare le condizioni dei terreni con riferimento ai parametri di qualità (CSC) di cui al D. Lgs 152/06.</p> <p><u>Campi elettromagnetici</u></p> <p>Al fine di evitare l'esposizione dei futuri residenti al rischio di esposizione a radiazioni ionizzanti, i previsti edifici residenziali dovranno essere</p>
--	--

	<p>realizzati al di fuori delle distanze di prima approssimazione (DPA) , ai sensi del DM 28/05/2008.</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana (parere prot. 13359/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 40058 del 14/09/2017)</i></p> <p>L'ambito ricade nel bacino del corso d'acqua pubblica denominato Condotta Muzza e deve recapitare le acque meteoriche totalmente nel corso stesso, senza alterarne il regime idraulico; in fase di progettazione è necessario prevedere una soluzione idraulica che riconduca le acque meteoriche al bacino di scolo originario, in conformità a quanto previsto dal vigente PSC.</p> <p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 95411 e 32851 del 18/10/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 41343 del 19/10/2018)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere Attualmente l'area risulta parzialmente esterna all'agglomerato urbano servito da pubblica fognatura; il recapito finale, a seguito di posa di nuova rete fognaria, è individuato nella rete fognaria di tipo misto esistente in via delle Grazie, ubicato in corrispondenza dell'accesso al civico 37, previo adeguamento di tutto il tratto di rete fognaria in fregio a via Parolaro partendo da nuova tangenziale San Cesario verso Piumazzo (circa 0,5 Km). <u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 100.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema fognario, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto. Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.</li> <li>• acque meteoriche bianche Il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali del Canale Muzza, parallelo a via Muzza Corona, previa laminazione ed ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno.</li> <li>• depurazione Le acque reflue nere possono essere recapitate all'impianto di depurazione di San Cesario, poiché risulta esservi ancora capacità residua.</li> </ul> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rete acqua Le attuali reti di distribuzione acqua che alimentano l'abitato di Piumazzo non sono in grado di soddisfare ulteriori fabbisogni idrici;</li> </ul>
--	--

	<p>HERA Spa ha pertanto dato corso ad uno studio di fattibilità che porterà al rinnovo e conseguente potenziamento della rete acqua di adduzione di collegamento con la rete di Piumazzo, tramite la realizzazione di una tubazione DN250 mm dal Pozzo Rurale al centro abitato per circa 3 km di estensione.</p> <p><u>L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 1.100.000.</u> L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto. <u>Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento che verrà realizzato da HERA SpA, nella misura del 57% del suddetto importo (29% attribuito all'intervento residenziale e 28% attribuito all'intervento commerciale)</u> non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto. Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• allacciamenti d'utenza acqua Saranno realizzati da HERA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché alla accettazione dei preventivi di allacciamento. In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza idrica.</li></ul> <p><u>Gas</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rete gas Le attuali reti di distribuzione gas non sono in grado di soddisfare ulteriori fabbisogni energetici; INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA Spa darà pertanto corso ad uno studio di fattibilità che porterà al rinnovo e conseguente potenziamento di alcuni tratti della rete gas, solamente nel caso vi fossero comunicazioni di ingenti richieste di fornitura energetica. Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento, in misura da stabilirsi al termine della fase di progettazione esecutiva.</li><li>• allacciamenti d'utenza gas Saranno realizzati da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA Spa in seguito all'esecuzione delle opere di estensione e potenziamento delle reti gas richieste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché alla accettazione dei preventivi di allacciamento.</li></ul>
--	---

	<p><i>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara</i></p> <p><i>(parere prot. 22233 del 02/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43238 del 03/10/2017)</i></p> <p>Sotto il profilo della tutela archeologica, si richiede che tutti gli interventi che comportano modifica dell'assetto del sottosuolo vengano sottoposti a parere in sede di progettazione, per le determinazioni di competenza, che potranno consistere nella richiesta di effettuare, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, indagini preliminari.</p> <p>Si segnala inoltre che, sulla base delle risultanze di tali indagini, finalizzate a verificare la potenzialità archeologica dell'area e la compatibilità delle opere in progetto con l'eventuale presenza di depositi archeologici, potranno essere valutate ulteriori prescrizioni di tutela archeologica, comportanti anche variazioni progettuali.</p> <p>Si rammenta infine il disposto dell'art. art. 25 del D.Lgs. 50/2016 relativamente alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p>In totale SC + Snt = 13.567 mq.</p> <p><b>SC complessiva = 7.973 mq</b>, di cui:</p> <p><del>SC = 6.770 mq. residenza</del></p> <p>A questi 6.770 mq. di Sc residenziale si aggiungono mq. 4.247 di SC <b>SC = 4.247 mq</b> (corrispondenti alla SQ dell'edificio ex-Kiwi) da destinare ad uso residenziale, con possibilità di destinazione parziale ad uso commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona e direzionale.</p> <p><del>Snt SC = 2.235 mq. commercio (M-P struttura di vendita alimentare SV &lt; 1.500 mq.)</del></p> <p><del>Snt SC = 315 mq. commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona.</del></p> <p>SC = 176 mq. ad uso residenziale, da realizzare in un lotto di SF = 688 mq. (fg. 109 mapp. 755) – diritti <del>aggiuntivi</del> assegnati alla proprietà Maccaferri Tiziano per l'acquisizione di un'area di 2.800 mq. circa (fg. 109 mapp. 666 e 756).</p> <p><b>SC = 1.000 mq. ad uso residenziale, attribuita agli immobili di proprietà comunale (fg. 109 mapp. 666 e 756).</b></p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p><b>D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5</b></p> <p><b>'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali'</b></p> <p><b>Art. 5.5.16 comma 7 del RUE</b></p> <p>Verde pubblico o altre attrezzature collettive:</p> <p>U = 65% della <del>Su</del> <b>SC</b> residenziale e 60% della <del>Snt</del> <b>SC</b> per usi direzionali, commerciali, <del>terziari</del></p> <p><del>U = 0,65 x (6.770 + 4.247) + 0,60 x 2.550 = 7.161,05 + 1.530 = 8.691,05 mq.</del></p> <p>Parcheggi pubblici:</p>

	<p>P1 = 20% della SC residenziale e 40% della <del>SA</del> <b>SC</b> per usi direzionali, commerciali, terziari</p> $P1 = 0,20 \times 6.770 + 0,40 \times 6.797 = 1.354 + 2.719 = 4.073 \text{ mq.}$ <p>Ai fini del calcolo delle dotazioni di verde pubblico, la superficie di mq. 4.247 (SQ Kiwi) viene considerata convenzionalmente ad uso residenziale. Per la determinazione dei parcheggi si considera invece ad uso commerciale/terziario.</p>
<b>Impegni relativi all'ERS</b>	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento sarà convenzionata in sede di PUA nei termini previsti dal POC.
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Ambito idoneo per una M-P struttura di vendita alimentare o non alimentare (SV < 1.500 mq.)
<b>Convenzione preliminare</b>	<p>REP. 12/2014 del 25/03/2014, <b>limitatamente agli impegni assunti/assolti da parte della proprietà Maccaferri Tiziano (p.to 18) e dal Comune di Castelfranco Emilia a favore di Maccaferri Tiziano (p.to 20).</b></p> <p><b>Decaduta per le restanti parti, causa inadempimento dei seguenti soggetti attuatori:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Cooprocon Building Srl (oggi BUILDING Srl);</b></li> <li>- <b>COOP Estense Sooc. Coop. (oggi COOP Alleanza 3.0 Sooc. Coop.).</b></li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata <del>esteso all'intero ambito</del>, con possibilità di <b>redazione</b>/approvazione di stralci funzionali <b>autonomi</b>.</p> <p>Lotto propr. Maccaferri Tiziano (fg. 109 mapp.755): intervento diretto.</p>



**AMBITO AN 73 – Piumazzo Kiwi**

## • STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

Residenza	6.770 mq. x 350 € =	2.369.500 €
Residenza	4.247 mq. x 350 € =	1.486.450 €
Commercio (esercizio M-P)	2.235 mq x 260 € =	581.100 €
Commercio di vicinato	315 mq x 201 € =	66.150 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		<b>4.503.200 €</b>
		<b>2.133.700 €</b>

Valore immobiliare in assenza di POC (riuso edificio Kiwi SC = 4.693 mq.)

Usi terziari compatibili ammessi dal RUE: si assume il valore corrispondente alla destinazione "alberghiero e altro terziario"

VALORE ATTUALE Va 4.693 mq. x 175 € = 821.275 €

## DIFFERENZA DI VALORE

(Valorizzazione conseguente all'inserimento nel POC)

4.503.200 € **2.133.700 €** - 821.275 € = ~~3.681.925 €~~ **1.312.425 €**

Quota di riferimento per cessione immobili / realizzazione opere

(contributo di sostenibilità 60%) ~~2.209.155 €~~ **787.455 €**

Il calcolo definitivo dell'entità e del conseguente valore dei diritti edificatori riconosciuti (SC/Snt = SQ ex-Kiwi = 4.247 mq.) e dei valori immobiliari presenti (Snt = 4.693 mq.), risulterà da una specifica relazione e da un rilievo dettagliato dello stato di fatto attestanti la effettiva consistenza edilizia **da prodursi in sede di PUA.**

*Cessioni e/o opere*

- 1) ~~quota di collettore fognario di rilevanza generale, da realizzare su via delle Grazie~~
- 2) ~~realizzazione rotatoria su via Muzza Corona, diametro esterno 32 m.~~
- 3) ~~allargamento e adeguamento via Muzza e via delle Grazie~~
- 4) ~~contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di San Cesario sul Panaro e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E. (importo definito in base ai criteri fissati dal protocollo d'intesa)~~
- 5) ~~deviazione canale di via Chiarata per la parte territorialmente interessata da via del Beneficio e via delle Grazie ed eventuale indennità di esproprio~~
- 6) ~~acquisizione quota immobile attuale sede COOP (superficie da definire in sede di accordo in base ai valori parametrici utilizzati dal POC)~~

~~TOTALE contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)~~ ~~2.209.155 €~~

**La puntuale definizione della quota di contributo di sostenibilità che potrà essere assolta in termini di opere realizzate sarà operata nell'ambito del PUA, essendo in quella sede elaborato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione. Si precisa che l'adeguamento viario è funzionale alla realizzazione delle previsioni insediative e, pertanto, non può concorrere alla definizione del contributo di sostenibilità.**

**La modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità sarà regolamentata nell'ambito della Convenzione urbanistica di PUA.**

**Parte V**

**DISCIPLINA DELLA RETE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO  
(MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA)**

---



## PREMESSA

Alla luce dei provvedimenti di liberalizzazione delle attività economiche si condivide la valutazione della Regione Emilia-Romagna in base alla quale “l'impostazione complessiva della normativa regionale appare coerente con i principi delle recenti normative statali nonché con gli orientamenti costanti sia della Corte di giustizia europea che della giurisprudenza di livello nazionale”.<sup>10</sup>

Si è proceduto pertanto, in sede di approvazione del POC, nei termini seguenti:

- valutazione di idoneità e coerenza carattere territoriale, urbanistico e ambientale, distinta dal procedimento autorizzativo;
- definizione delle condizioni di sostenibilità e di tutela ambientale (qualità dell'ambiente urbano);
- eliminazione dei limiti di programmazione di carattere economico (ad es. condizione per l'insediamento costituita dal trasferimento di un'autorizzazione, oppure indicazione, anche soltanto di tipo valutativo, dei contingenti di offerta);
- ruolo della Pianificazione/programmazione urbanistica (POC) come strumento di sintesi dell'attività di governo del territorio, definito attraverso il procedimento pubblico di raccolta di proposte e la successiva attività di valutazione dell'idoneità urbanistica.

L'esito di tale impostazione si traduce nella seconda variante al POC approvata nei seguenti esiti, illustrati nell'elaborato G della Variante.

<sup>10</sup> “In particolare, per quanto afferisce alla razionale gestione del territorio, la Corte di giustizia dell'Unione Europea (causa C-400/08 contro la Spagna) ha affermato che “la localizzazione e la dimensione dei grandi esercizi commerciali appaiono mezzi idonei a raggiungere gli obiettivi di razionale gestione del territorio e di protezione dell'ambiente” (cfr. punto 80 del dispositivo della citata sentenza).

Anche il Consiglio di Stato con recente sentenza del 10/04/2012, n.2060, ha avuto modo di affermare che le prescrizioni contenute nei piani urbanistici, rispondendo all'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio, possono porre limiti agli insediamenti degli esercizi commerciali e dunque alla libertà di iniziativa economica.

Gli interessi pubblici sottesi alla pianificazione urbanistica sono da ritenersi prevalenti rispetto agli altri, perché sono finalizzati al coordinamento ed al bilanciamento di tutti gli interessi in gioco, compresi quelli relativi all'esercizio delle attività economiche, che tuttavia non sono gli unici.

Per quanto concerne il settore alimentare è del tutto evidente che l'attrattività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico della attività svolta.

Il carico urbanistico del settore alimentare risulta di gran lunga superiore a quello del non alimentare e a questa impostazione sono orientate le misure contenute nella disciplina regionale (cfr. delibere del consiglio regionale n.1253 del 1999 e s.m.i.; n.344 del 2002, delibera della Giunta regionale n.480 del 2003, delibera dell'assemblea legislativa n.155 del 2008).

(...) in ossequio alle disposizioni del d.lgs. 114/1998 e della legge regionale di attuazione del medesimo, L.R.14/1999, in base al quale le medie strutture e le grandi strutture sono autorizzabili solo in aree destinate dallo strumento urbanistico a tali tipologie di insediamenti, risulta evidente che tale prescrizione costituisce vincolo inderogabile.

Eventuali valutazioni da parte dei soggetti titolari degli strumenti, in merito all'adeguatezza delle scelte compiute nell'ambito degli strumenti vigenti ai nuovi principi potranno consentire l'avvio di procedimenti di varianti, ma sono esclusi automatismi che consentano insediamenti in aree aventi destinazione diversa da quella richiesta”.

“Disposizioni statali in materia di liberalizzazione della attività economiche”, Nota della Direzione Generale Attività produttive, Commercio e Turismo della Regione Emilia-Romagna (Servizio Commercio Turismo e Qualità Aree turistiche, resp. Paola Castellini) – PG 2013/46607 del 20/02/2013.

## **1 RECEPIMENTO NEL POC DEL POIC – Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali di rilievo sovracomunale e provinciale**

Capitolo non oggetto di modifiche (Cfr. documento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014)

## **2 DEFINIZIONE NEL POC DELLE AREE URBANISTICAMENTE IDONEE PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E PROGRAMMAZIONE DELL'ATTUAZIONE DI INTERVENTI ATTRAVERSO IL POC**

### **2.1 AREE INSEDIATE IDONEE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Capitolo non oggetto di modifiche (Cfr. documento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014)

### **2.2 AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO PREVISTE DAL POC, IDONEE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Capitolo non oggetto di modifiche (Cfr. documento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014)

### **2.3 NUOVE PREVISIONI DEFINITE DAL POC RELATIVE AD AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

*Richiesta n 3 (Alfa Immobiliare)*

#### **1 Ambito AC.c 15**

1 M-P non alimentare – Snt = 1.364 mq. – SV = 1.000 mq. (in alternativa all'insediamento entro l'ambito 29 AND)

*Richiesta n.54 (Lucchini)*

#### **2 Ambito APC.b 33.2 (vedi sez. 1 – area 15 POIC)**

1 M-P non alimentare – SV = 1.500 mq.

GS non alimentare (POIC 2011) – Snt = 6.000 mq. – SV = 4.000 mq.

Esercizio di vicinato (merci ingombranti) – SV = 250 mq.

In totale SV = 5.750 mq.

*Richiesta n.102 (OMCI)*

- 3 Ambito APC.b 31  
1 M-P non alimentare – Snt = 1.400 mq. – SV = 800 mq.

*Richiesta n. 104 (Casa del Colore)*

- 4 Ambito APC.b 31  
1 M-P non alimentare – Snt = 600 mq. – SV = 500 mq.

*Richiesta n. 105 (Borsarini)*

- 5 Ambito AC.c 11  
1 M-P non alimentare – Snt = 500 mq. – SV = 410 mq.

*Richiesta n. 107 (Immobiliare Tiziano Due)*

- 6 Ambito APC.b 32.1  
~~2 M-P non alimentari~~ **1 M-P alimentare e 1 M-P non alimentare**  
Snt **SC** = 3.500 mq. in tot. – SV = 2.400 mq.

*Richiesta n. 110 (CMC)*

- 7 Ambito APC.a 37  
1 M-P non alimentare – Snt = 2.500 mq. – SV < 1.500 mq.

**Nuove previsioni relative ad ambiti urbani consolidati introdotte/modificate con il POC n° 7***Richiesta n. 158 (Monti)*

- 8 Ambito APC.a 34  
1 M-P ~~non~~ alimentare – Snt **SC** = 2.500 mq. – ~~SV < 1.500 mq.~~ **SV = 1.300 mq.**

***Richiesta Finpart***

- 9 Ambito AC.c 13.3**  
**1 M-P alimentare – SV = 800 mq.**