



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE

POC9

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/2019  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/----

**Sindaco**

Stefano Reggianini

**Assessore all'Urbanistica**

Massimiliano Vigarani

**Responsabile del procedimento**

**Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**

Arch. Bruno Marino

**Gruppo di Lavoro**

**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

Arch. Valeria Ventura

Ing. Stefania Comini

Arch. Claudia Stanzani

P.O.C. 0 approvato con Del. C.C. n° 216 del 15/10/2010 (decaduto il 01/11/2015)

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. 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 approvato con Del. C.C. n° 35 del 14/03/2013 (decaduto il 08/05/2018)

P.O.C. 2 approvato con Del. C.C. n° 59 del 28/03/2014 e Variante approvata con Del. C.C. 82/2018

P.O.C. 6 (Accordo di Programma) approvato con Decreto Presidente Prov. 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



**Relazione**

**Documento programmatico qualità urbana**

**Norme di attuazione**

**Schede normative e grafiche**

**Tavole e schede dei vincoli**

**Valutazione del potenziale archeologico**



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

**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI  
DEL P.O.C. n° 9 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## INDICE

### Parte I

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

DEL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA.....	pag.1
1 CONTENUTI DEL POC.....	pag.3
2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC.....	pag.10
3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....	pag.15
4 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	pag.17

### Parte II

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....	pag.21
---	--------

### Parte III

NORME DI ATTUAZIONE.....	pag.29
--------------------------	--------

### Parte IV

SCHEDA NORMATIVA E GRAFICA.....	pag.41
---------------------------------	--------

### Parte V

TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI.....	pag.53
----------------------------------	--------

### Parte VI

VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO.....	pag.67
--	--------



**Parte I**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, BILANCIO E SINTESI DEI CONTENUTI DEL POC n° 9  
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<sup>a</sup> variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 06/04/2011;
- 3<sup>a</sup> variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30/10/2012;
- POC n° 2 – I stralcio – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14/03/2013;
- POC n° 2 – II stralcio – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014;
- variante al POC n° 2 – II stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 82 del 25/10/2018;
- POC n° 6 approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017, recante Accordo di Programma tra Comune di Castelfranco Emilia, provincia di Modena e C.M.C. S.r.l., ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- POC n° 7 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 51 del 21/06/2018;
- POC n° 5 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 63 del 26/07/2018;

Infine vi sono quattro procedimenti in itinere:

- POC n° 4 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 20/07/2017;
- POC n° 8 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 98 del 23/11/2017.

Il presente Piano Operativo, pertanto, sarà denominato POC n° 9.

### **1.2 Contenuti del presente Piano Operativo Comunale**

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

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità

- e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

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

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

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

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

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

Il presente Piano Operativo intende disciplinare due ambiti limitrofi al centro storico di Manzolino, aggiornando le previsioni urbanistiche definite nel primo (POC n° 0) e nel secondo (POC n° 2), al fine di superare le difficoltà attuative riscontrate:

- ambito urbano consolidato residenziale n° 81.6 AC.b;
- ambito per i nuovi insediamenti residenziali n° 89 AN.

Si precisa che il POC n° 0 è decaduto il 15/10/2010, mentre il secondo stralcio del POC n° 2 decadrà il prossimo 07/05/2019.

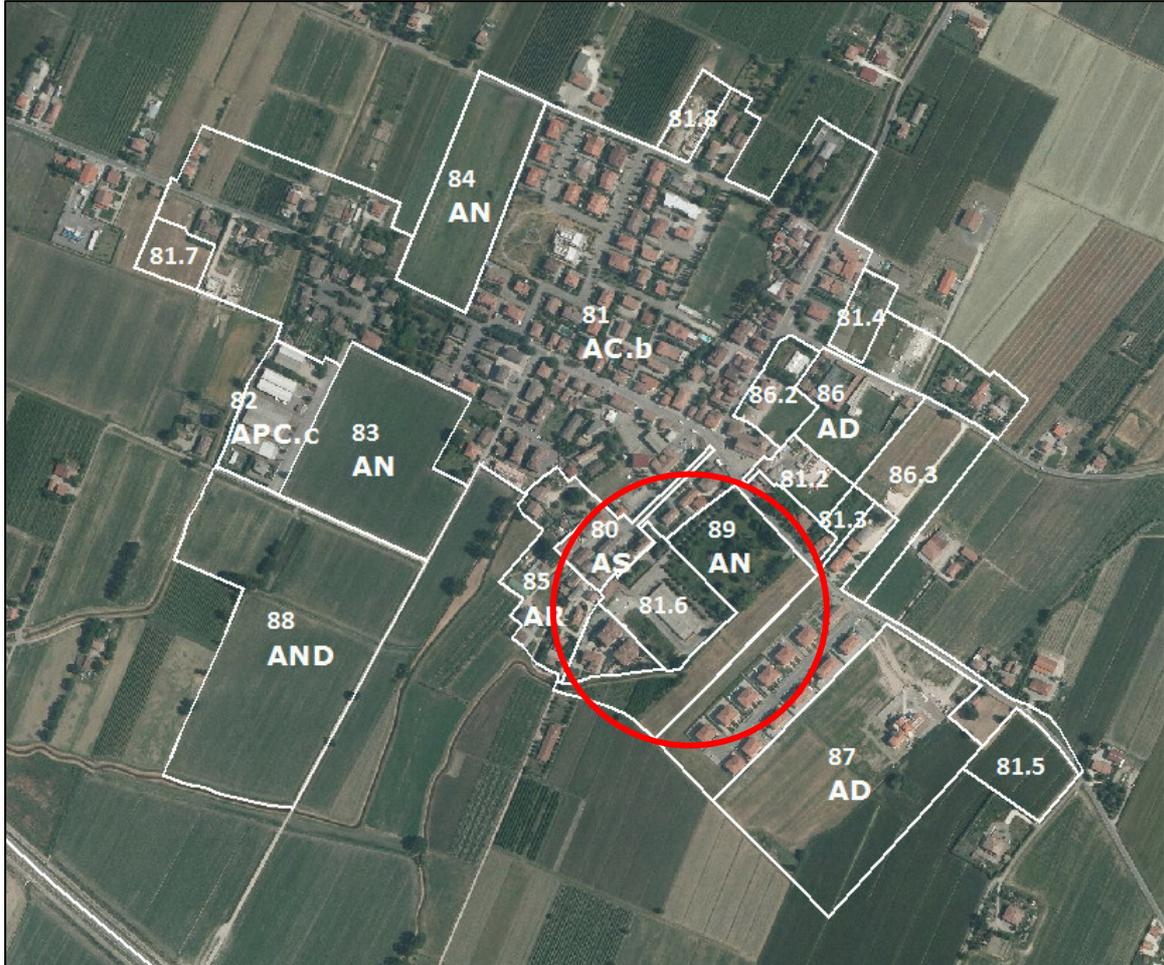


Figura 1 - INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO

## Piano Strutturale Comunale (PSC)

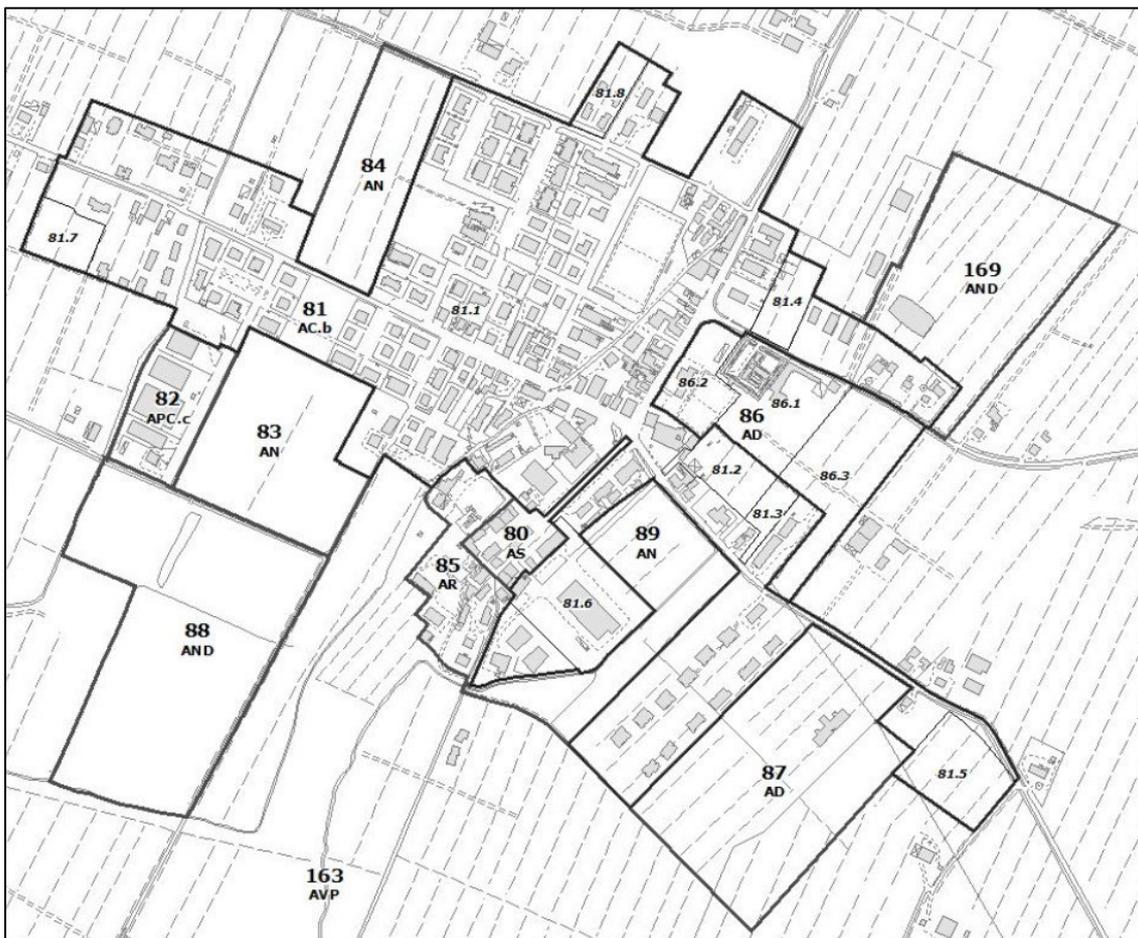


Figura 2 - MANZOLINO - AMBITI

<b>Sub ambito</b>	<b>81.6 AC.b</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del sub ambito è subordinata all'inserimento nel POC per la parte non oggetto di previsioni contenute nel PRG previgente e/o per previsioni oggetto di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000.</p>		
<p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delocalizzazione delle attuali strutture produttive;</li> <li>• riqualificazione degli spazi centrali della frazione;</li> </ul>		

- localizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico al servizio del tessuto edilizio presente;
- realizzazione di percorsi protetti per il collegamento delle aree residenziali a sud della frazione;
- riqualificazione delle aree adiacenti il canale di Melara.

Approfondimenti in materia di sismica:

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

Indice di utilizzazione: **0,25 mq di SC / mq di ST**

Destinazioni d'uso: **residenziale - commerciale/terziario**

Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:  
**Art. 5.5.16 comma 5 del RUE**

Alla potenzialità edificatoria determinata dall'indice sopra riportato può essere aggiunta un'ulteriore superficie edificabile ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva attualmente esistenti e computando l'attuale superficie fondiaria coperta.

#### Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione

- infrastrutture per il collettamento dei reflui
- .....  ..... percorsi ciclopedonali
-  viabilità
-  parcheggi pubblici
-  aree di cessione



Ambito	89 AN	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p><i>Politica generale d'ambito: completare il tessuto urbano del centro frazionale, qualificare le aree adiacenti al canale di Melara, migliorare le dotazioni pubbliche a servizio della frazione.</i></p>		
<p><b>Obiettivi dell'ambito</b></p> <p>L'attuazione di questo ambito è funzionale a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato collegando le aree residenziali ad est, recentemente realizzate, con il sistema urbano del centro abitato;</li> <li>• localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato.</li> </ul> <p>Altri obiettivi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardare e riqualificare il canale di Melara che presenta ancora caratteri ambientali peculiari e che deve essere valorizzato con un progetto di integrazione delle aree verdi adiacenti;</li> <li>• realizzare un sistema di aree verdi urbane integrate con la rete ecologica extraurbana;</li> <li>• realizzare il sistema dei percorsi protetti per collegare il nuovo quartiere ad est con il resto della frazione;</li> <li>• migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.</li> </ul>		
<p><b>Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni</b></p> <p><u>Dimensionamento massimo ammissibile</u></p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.</p> <p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 4.300 mq di SC ad uso residenziale, 2.600 mq di SC ad uso commerciale e terziario;</li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standards;</li> <li>• la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;</li> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub ambiti.</li> </ul>		

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- definire, sulla base di uno specifico procedimento, la localizzazione di una struttura commerciale alimentare medio piccola;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

Con istanza presentata in data 25/03/2019 ed assunta agli atti con prot. 12128/2019 l'Arch. Fabrizio Zanella, in qualità di procuratore speciale, ha presentato istanza di inserimento congiunto nel Piano Operativo degli ambiti 81.6 AC.b e 89 AN, corredata dagli elaborati costitutivi il Piano Urbanistico Attuativo, assunti agli atti con prot. 12128/2019, 12129/2019, 12131/2019, 12133/2019, 12140/2019, 12144/2019, 12268/2019, 12421/2019 e 13002/2019.

Le aree interessate, aventi una consistenza complessiva di mq 38.713 di STER, sono catastalmente identificate come segue:

sub ambito 81.6 AC.b

Foglio 59	Mappali 266 parte, 623, 624, 625 parte, 626, 713
Proprietà	M.F. Srl
Foglio 59	Mappali 283, 602, 627, 630, 703, 704, 710, 711 parte, 715, 719
Proprietà	NUOVO CENTRO MANZOLINO Srl
Foglio 59	Mappali 604, 714
Proprietà	LOGOESTENSE Srl
Foglio 59	Mappali 268
Proprietà	Sig. Franceschini Giuliano

ambito 89 AN

Foglio 59	Mappali 705, 706, 707, 708
Foglio 72	Mappale 6
Proprietà	M.F. Srl
Foglio 59	Mappali 711 parte, 720, 721, 722, 723, 724
Proprietà	NUOVO CENTRO MANZOLINO Srl
Foglio 72	Mappali 85, 86, 163, 167
Proprietà	FONDAZIONE CASARINI CAMANGI PAOLO - Centro per la promozione di opere culturali, sociali, caritatevoli e religiose di ispirazione cattolica
Foglio 59	Mappali 682
Proprietà	Comune di Castelfranco Emilia

## 2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

Gli ambiti inseriti nel presente POC attengono alle seguenti previsioni insediative, ubicate nel centro frazionale di Manzolino:

- 1) ambito urbano consolidato residenziale n° 81.6 AC.b;
- 2) ambito per i nuovi insediamenti residenziali n° 89 AN;

ai quali il POC attribuisce i parametri urbanistico-edilizi di seguito elencati:

- 1) SC = 5.363 mq ad uso residenziale e ricettivo;
- 2) SC = 4.300 mq ad uso residenziale  
SC = 2.600 mq ad uso commerciale, direzionale e ricettivo  
SV = 600 mq per attività commerciale in medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare.

Dovendo operare il bilancio degli previsioni residenziali e commerciali attivate con la pianificazione operativa, premesso che:

- i POC n° 1, n° 3 e n° 5 non introducevano alcuna potenzialità edificatoria;
- il POC n° 6 introduce potenzialità edificatorie esclusivamente per usi produttivi e/o per dotazioni collettive;
- POC n° 4, adottato, introduce potenzialità edificatorie esclusivamente per usi produttivi e/o commerciali, queste ultime limitate a strutture di vendita di vicinato;

pertanto, saranno presi a riferimento i seguenti Piani Operativi Comunali:

- POC n° 0 (fase A);
- POC n° 2 (fase B);
- POC n° 7;
- POC n° 8.

Per quanto attiene alle previsioni per medie strutture di vendita, i Piani Operativi Comunali approvati (POC n° 2 e POC n° 7) e/o adottati (POC n° 8) riconoscono l' idoneità urbanistica all'insediamento di medie strutture di vendita a n. 15 ambiti e/o sub-ambiti, per complessivi 24.760 mq di SV, come dettagliato nella tabella seguente:

<b>Frazione Sub-ambito</b>	<b>Tipo struttura commerciale</b>	<b>Categoria merceologica</b>	<b>Unità [n°]</b>	<b>SV massima [mq]</b>	<b>Autorizzazione richiesta</b>
CAPOLUOGO					
AC.c 11.1	M-P	non alimentare	1	410	sì
AC.c 13.3	M-P	alimentare	1	800	no
AC.c 15 / AND 29	M-P	non alimentare	1	1.000	no
AND 29	M-P	alimentare non alimentare	1 1	1.600	no
APC.b 31.1	M-P	non alimentare	2	1.300	no

APC.b 32.1	M-P	alimentare non alimentare	1 1	2.400	no
APC.b 33.2	M-P	non alimentare	1	1.500	no
APC.a 34	M-P	alimentare	1	1.300	no
APC.a 37	M-P	non alimentare	1	1.500	no
AN 51.2	M-P	alimentare non alimentare	1 1	2.150	no
AN 51.2 AN 51.8	M-P	non alimentari	aggregazione	4.800	no
PIUMAZZO					
AN 73	M-P	alimentare	1	1.500	no
MANZOLINO					
AN 89	M-P	alimentare	1	1.500	no
GAGGIO					
AR 96	M-P	non alimentare	1	1.500	no
CAVAZZONA					
AN 104	M-P	alimentare	1	1.500	no
<b>TOTALE medio-piccole strutture (M-P)</b>				24.760	

Per quanto riguarda, invece, la funzione residenziale, si forniscono di seguito gli elementi utili alla determinazione del dimensionamento residuo del PSC, dato atto che nell'Intesa conseguita con la Provincia di Modena in sede di approvazione del PSC è stato fissato il limite massimo di abitanti raggiungibili con l'attuazione del PSC in 36.000 unità.

Residenti nel Comune di Castelfranco Emilia al 31/12/2018	33.059 ab.
Abitanti potenziali derivanti dall'attuazione del POC fase A	940 ab.
Abitanti potenziali derivanti dall'attuazione del POC fase B	660 ab.

TOTALE (residenti al 31/12/2016 + abitanti potenziali)	34.659 ab.
--	------------

DIMENSIONAMENTO RESIDUO PSC	1.341 ab.
-----------------------------	-----------

Si evince pertanto che i 225 abitanti potenziali massimi insediabili con le previsioni introdotte dal presente sono ampiamente compatibili con il dimensionamento residuo.

Si precisa che gli abitanti teorici sono stati calcolati in conformità al parametro adottato nella Relazione Illustrativa di PSC pari a 43 mq. di SC/abitante.

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

**2.1 Bilancio dei sub ambiti inseriti nel POC n° 0 (fase A)**

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

<b>Frazione</b> <b>Sub ambito</b>	<b>ST</b> <b>catastale</b>	<b>SC</b> <b>residenziale</b> <b>massima <sup>1</sup></b>	<b>SC</b> <b>terziario</b> <b>commerciale<sup>2</sup></b>	<b>SC</b> <b>TOTALE <sup>3</sup></b>	<b>SC prevista</b> <b>dal PUA</b>	<b>Abitanti</b> <b>teorici</b> [1ab=43mq]
<b>CAPOLUOGO</b>						
AC.c 17.2	20.150	7.500	1.567	9.067	9.067	170
AC.c 24.2	17.254	4.254	0	4.254	4.254	97
<b>PIUMAZZO</b>						
AC.b 61.7	9.970	2.492	0	2.492	2.491	57
AC.b 61.8	11.773	2.943	0	2.943	3.300	75
AC.b 61.11	10.682	2.670	0	2.670	2.670	61
AC.b 61.16	14.989	3.939	0	3.939	3.939	90
AC.b 61.17	8.767	2.192	0	2.192	2.191	50
AC.d 68.2	7.179	1.795	0	1.795	1.795	41
<b>MANZOLINO</b>						
AC.b 81.2	6.029	2.748	0	2.748	2.000	45
AC.b 81.4	4.652	698	0	698	842	19
AC.b 81.5	9.200	1.380	0	1.380	2.170	49
<b>PIOPPA</b>						
AC.c 115.2	23.578	5.894	0	5.894	5.880	134
AC.c 115.3	10.925	2.731	0	2.731	2.730	62
<b>Previsioni divenute efficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>42.867</b>	<b>940</b>

## PREVISIONI DIVENUTE INEFFICACI PER DECADENZA DEL POC

Frazione Sub ambito	ST catastale	SC residenziale massima <sup>1</sup>	SC terziario commerciale <sup>2</sup>	SC TOTALE <sup>3</sup>	Abitanti teorici [1ab=43mq]	
CAPOLUOGO						
AC.c 8.2	20.665	666	4.500	5.166	15	
PIUMAZZO						
AC.b 61.3	14.210	5.684	0	5.684	129	
AC.b 61.4	19.961	5.988	0	5.988	136	
AC.b 61.9	4.917	1.229	0	1.229	28	
AC.b 61.14	3.624	906	0	906	21	
AC.b 61.15	4.526	1.131	0	1.131	26	
MANZOLINO						
AC.b 81.6	14.488	5.698	0	5.698	130	
CAVAZZONA						
AC.b 100.2	7.691	4.415	0	4.415	1.998	
AC.b 101.3	7.620	1.155	0	1.155	26	
PANZANO						
AC.b 110.5	7.730	1.932	0	1.932	44	
RECOVATO						
AC.c 120.2	22.025	5.506	0	5.506	125	
<b>Previsioni divenute inefficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>38.810</b>	<b>780</b>

<sup>1</sup> La superficie complessiva SC assegnata dal POC può comprendere, in tutti gli ambiti ad eccezione di AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, una quota eventuale da attribuire in sede di PUA a funzioni terziarie (commercio di vicinato, artigianato di servizio, uffici e laboratori) "in ragione della specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento" (art.6 delle Norme del POC). Pertanto il valore riportato in questa colonna è quello massimo per la SC residenziale.

<sup>2</sup> Ad eccezione degli ambiti AC.c8.2 e AC.c17.2 dove la quota di usi terziari è già assegnata, in questa tabella non si riportano i dati relativi ad eventuali quote di usi commerciali e terziari assegnati in sede di PUA (vedi nota 1); pertanto il valore riportato in questa colonna è quello minimo per la SC commerciale e terziaria.

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

**2.2 Bilancio degli ambiti inseriti nel POC n° 2 (fase B)**

<b>Frazione</b> <b>Sub ambito</b>	<b>ST</b> <b>catastale</b>	<b>SC</b> <b>residenziale</b> <b>massima</b>	<b>SC</b> <b>terziario</b> <b>commerciale</b>	<b>SC</b> <b>produttiva</b>	<b>PUA / PdC</b> <b>presentato</b>	<b>Abitanti</b> <b>teorici</b> [1ab=43mq]
<b>CAPOLUOGO</b>						
AS-RU2	3.290	1.646	--	--	sì	38
AND 29	49.168	--	2.400	--	sì	--
AND 42	23.569	--	240	--	sì	--
AN 51.2	11.962	--	3.250	--	sì	--
AN 51.6 (*)	49.790	--	--	--	no	--
AN 55 / AD 5.4	8.380	1.257	--	--	no	29
<b>PIUMAZZO</b>						
ANP 70	72.624	--	--	27.000	no	--
AN 73	43.775	5.423	2.550	--	no	126
AN 74	22.660	4.000	500	--	no	93
<b>MANZOLINO</b>						
AN 84	23.416	6.460	500	--	no	150
AN 89	24.432	4.300	2.600	--	no	100
<b>GAGGIO</b>						
AR 96	20.490	380	2.500	--	sì	9
<b>CAVAZZONA</b>						
AN 104 / AD 46	42.021	4.400	2.500	--	sì	103
ARP 106	16.603	--	--	--	no	--
<b>PIOPPA</b>						
AR 117	2.599	486	--	--	no	11
<b>TOTALE</b>	<b>414.779</b>	<b>28.392</b>	<b>17.040</b>	<b>27.000</b>		<b>660</b>
<b>Previsioni in corso di attuazione</b>				<b>TOTALE</b>	<b>6 / 15</b>	

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

### 3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

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

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

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

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

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

I seguenti valori unitari di riferimento per le aree fabbricabili sono stati assunti dalla Giunta Comunale (Delibera n. 98 del 20/05/2014) a seguito di un'analisi dei valori di mercato, tenendo conto dei valori medi individuati ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

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

##### *Zona 4 – Centri frazionali – Manzolino e Cavazzona*

residenza	260,00 €/mq. di SC
alberghiero e altro terziario	144,00 €/mq. di SC
commercio di vicinato	171,00 €/mq. di SC
commercio in M-P strutture	211,50 €/mq. di SC

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

Gli elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale sono i seguenti.

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

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

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

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

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

###### **Parte III Norme di attuazione**

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

###### **Parte IV Scheda normativa e grafica**

La scheda normativa costituisce le prescrizioni e gli indirizzi del POC per l'attuazione degli interventi, e sono organizzate in tre sezioni:

I) ambito del PSC e relative prescrizioni

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

II) intestatari delle aree e relativi dati catastali

Sono riportati i dati identificativi dei soggetti proponenti e il numero dei fogli e dei mappali, con il calcolo della superficie territoriale interessata.

III) descrizione dell'intervento, condizioni attuative, dotazioni territoriali

Vengono inseriti i caratteri specifici della proposta presentata dall'operatore, il calcolo dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli esiti delle valutazioni in termini di fattibilità geologica e

sismica, le verifiche da effettuare e le mitigazioni da prevedere in rapporto al rumore e ad altre possibili fonti di inquinamento, le opere pubbliche la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori è condizione per l'approvazione del PUA e il rilascio dei titoli abilitativi, le dotazioni territoriali da garantire in applicazione delle norme del RUE, le prescrizioni relative all'accessibilità e alla mobilità e quelle relative alle reti tecnologiche.

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

La scheda grafica si compone di:

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

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

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

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

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

nonché alla Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale.

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

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

#### **B)      TAVOLA DI SINTESI – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEGLI INTERVENTI**

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

previsioni di POC.

**C) RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO DI VAS / ValSAT – SINTESI NON TECNICA**

**D) ELABORATI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

- D1) Relazione tecnica illustrativa;
- D2) Norme tecniche di attuazione;
- D3) Schema convenzione urbanistica;
- D4) TAV 01 - Inquadramento generale intervento;
- D5) TAV 02 - Confini d'intervento;
- D6) TAV 03 - Documentazione fotografica;
- D7) TAV 04 - Rilievo plano-altimetrico;
- D8) TAV 05 - Planivolumetrico;
- D9) TAV 06 - Planimetria di progetto quotata;
- D10) TAV 07 - Viabilità e percorsi;
- D11) TAV 08 - Standard urbanistici;
- D12) TAV 09 - Aree di cessione;
- D13) TAV 10 - Schema tipologie edilizie;
- D14) TAV 11 - Viste prospettiche;
- D15) TAV 01.u - Rete fognaria;
- D16) TAV 02.u - Rete gas e adduzione idrica;
- D17) TAV 03.u - Rete energia elettrica e telefonica;
- D18) TAV 04.u - Illuminazione pubblica;
- D19) TAV 05.u - Segnaletica stradale;
- D20) Computo metrico estimativo;
- D21) Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- D22) Relazione idraulica;
- D23) Relazione di clima e impatto acustico.



**Parte II**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA**

---



## 1 CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

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

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

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

- a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;*
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*
- e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*
- f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.>*

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

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

Il presente POC intende disciplinare due ambiti limitrofi al centro storico di Manzolino,

aggiornando le previsioni urbanistiche definite nel primo (POC n° 0) e nel secondo (POC n° 2), al fine di superare le difficoltà attuative riscontrate:

- ambito urbano consolidato residenziale n° 81.6 AC.b;
- ambito per i nuovi insediamenti residenziali n° 89 AN.

## **2 OBIETTIVI DEL POC n° 9 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

L'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di attivare la trasformazione urbanistica congiunta degli ambiti 81.6 AC.b e 89 AN, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione di spazi centrali della frazione, attraverso la sostituzione della struttura produttiva dismessa con funzioni compatibili con il contesto urbano prevalentemente residenziale;
- realizzazione di attrezzature pubbliche (centro civico, ufficio postale, ambulatorio medico) e strutture commerciali a servizio del centro frazionale di Manzolino, contribuendone al miglioramento della qualità abitativa, sociale ed economica;
- completamento del tessuto urbano residenziale di un'area prossima al centro storico di Manzolino, funzionale anche alla ricucitura dell'edificazione esistente lungo via Madre Teresa di Calcutta;
- aggregazione nella parte centrale dell'area di intervento della dotazione di verde pubblico con creazione di un parco attrezzato;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per potenziare la rete di mobilità dolce della frazione;
- messa in sicurezza della via Manzolino Est, attraverso la realizzazione di opere di moderazione del traffico, creando una porta di accesso al centro abitato;
- potenziamento/adequamento delle reti di sottoservizi del centro frazionale;
- tombinamento del canale Melara per la porzione ricadente negli ambiti oggetto d'intervento.

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

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

Rispetto alla popolazione residente al 31/12/2012 pari a 32.601 ab. (ultimo dato disponibile nel documento sopra citato) si registra un lieve incremento demografico (+ 458 unità, corrispondente a + 1,40 %), in quanto al 31/12/2018 la popolazione residente ammontava a 33.059 ab.

#### 4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

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

La frazione di Manzolino si colloca a nord est del territorio comunale; il suo borgo è più antico del capoluogo, di fondazione alto medievale, anche se non presenta la chiarezza organica di quello di Piumazzo.

Rispetto agli abitanti residenti all'epoca della formazione del PSC (31/12/2007) ammontanti a 1.950 unità, Manzolino ha registrato un saldo demografico significativamente positivo, risultando gli abitanti al 31/12/2018 pari a 2.400. A questi devono sommarsi i circa 290 ab. teorici derivanti dall'attuazione delle previsioni del presente POC, e di quelle derivanti dall'attuazione dei PUA relativi ai sub ambiti n. 81.2 e 81.7 AC.b.

#### DOTAZIONI – Tabella di raffronto

	2007 – PSC (*)		2019 – POC n° 9 (**)	
	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]
<b>Verde pubblico</b>	36.924	18,9	46.049	17,1
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	2.696	1,4	2.696	1,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	144	0,1	474	0,2
<b>Attrezzature sportive</b>	7.995	4,1	9.265	3,4
<b>Parcheggi pubblici</b>	15.269	7,8	20.696	7,7
<b>Totale dotazioni</b>	63.028	32,3	79.180	29,4
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	28.598	--		33.414 (***)

#### NOTE:

(\*) situazione all'epoca della formazione del PSC, avendo preso a riferimento gli abitanti complessivi della frazione di Manzolino, inclusi quelli residenti in territorio rurale;

(\*\*) situazione attuale che tiene conto, oltre alle previsioni del presente POC, anche di quelle derivanti dall'attuazione dei PUA relativi ai sub ambiti n. 81.2 e 81.7 AC.b, nonché della realizzazione del palazzetto dello sport.

(\*\*\*) è stata computata la superficie fondiaria del lotto n. 1, destinata dal PUA ad attrezzature pubbliche ed alla medio-piccola struttura di vendita alimentare.

Oltre ad un miglioramento della quota di dotazione pro capite di verde pubblico e parcheggi, il presente POC e contribuirà a qualificare anche il sistema delle attrezzature pubbliche di frazione, con la realizzazione di:

- centro civico;
- ambulatorio medico;
- ufficio postale;
- medio-piccola struttura di vendita alimentare.

## 5. CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

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

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| • Valorizzazione immobiliare  | 1.891.400,00 €        |
| • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ |                       |
| 60% Valorizzazione            | <b>1.134.840,00 €</b> |

### Opere da realizzare e cedere

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ■ <u>Attrezzature pubbliche di frazione:</u> | <b>600.000,00 €</b> |
| - centro civico (SC = 180 mq, uso U.22);     |                     |
| - ambulatorio medico (SC = 70 mq, uso U.28); |                     |
| - ufficio postale (SC = 150 mq, uso U.22).   |                     |

L'edificio, da collocarsi nel lotto n. 1, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- SC non inferiore a 400 mq;
- accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- classe energetica A4;
- impianto di climatizzazione estiva;
- serramenti in alluminio con vetrocamera;
- cablaggio interno rete dati (ad eccezione dell'ufficio postale, per il quale è richiesta la sola predisposizione);
- predisposizione per installazione impianti d'allarme;
- rispetto dei criteri progettuali previsti per le strutture con affollamenti significativi (capienza superiore a 100 persone) di cui alla D.G.R. 1661/2009.

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| ■ <u>Altri interventi:</u> | <b>534.840,00 €</b> |
|----------------------------|---------------------|

Potenziamento / adeguamento delle reti di sottoservizi del centro frazionale, nonché ulteriori interventi non direttamente funzionali all'insediamento delle funzioni previste

negli ambiti 81.6 AC.b e 89 AN, in relazione alle valutazioni che saranno espresse dagli Enti gestori.

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

**1.134.840,00 €**



**Parte III**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL POC**

---



## INDICE

TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1	Oggetto del Piano Operativo Comunale
Art. 2	Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
Art. 3	Elaborati costitutivi del POC n° 9
Art. 4	Rapporti con il PSC
Art. 5	Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
Art. 6	Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi
TITOLO 2	CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE
Art. 7	Procedimento di formazione del Piano
Art. 8	Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
Art. 9	Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
Art. 10	Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
Art. 11	Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
TITOLO 3	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI
Art. 12	Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee
Art. 13	Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

**TITOLO 1        DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1            Oggetto del Piano Operativo Comunale**

1        Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2        Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3        Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

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

1        A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2        Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito a:

- autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

**Art. 3            Elaborati costitutivi del POC n° 9**

1        Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- A) Relazione – Documento programmatico per la qualità urbana – Norme di attuazione - Scheda normativa e grafica – Tavole e schede dei vincoli – Valutazione del potenziale archeologico;
- B) Tavola di sintesi – Inquadramento cartografico degli interventi – scala 1:5.000;
- C) Rapporto Preliminare ai fini del procedimento integrato di VAS / ValSAT – Sintesi non Tecnica;

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

- D1) Relazione tecnica illustrativa;
- D2) Norme tecniche di attuazione;
- D3) Schema convenzione urbanistica;
- D4) TAV 01 - Inquadramento generale intervento;
- D5) TAV 02 - Confini d'intervento;
- D6) TAV 03 - Documentazione fotografica;
- D7) TAV 04 - Rilievo plano-altimetrico;
- D8) TAV 05 - Planivolumetrico;
- D9) TAV 06 - Planimetria di progetto quotata;
- D10) TAV 07 - Viabilità e percorsi;
- D11) TAV 08 - Standard urbanistici;
- D12) TAV 09 - Aree di cessione;
- D13) TAV 10 - Schema tipologie edilizie;
- D14) TAV 11 - Viste prospettiche;
- D15) TAV 01.u - Rete fognaria;
- D16) TAV 02.u - Rete gas e adduzione idrica;
- D17) TAV 03.u - Rete energia elettrica e telefonica;
- D18) TAV 04.u - Illuminazione pubblica;
- D19) TAV 05.u - Segnaletica stradale;
- D20) Computo metrico estimativo;
- D21) Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- D22) Relazione idraulica;

D23) Relazione di clima e impatto acustico.

#### **Art. 4 Rapporti con il PSC**

1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 64 – 66 – 67 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 delle Norme.

2 Nel POC gli ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

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

1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

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

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

1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, quando non diversamente disposto dall'Accordo di Programma. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.

2 I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni normative del POC, con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 6 seguente; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC. Le indicazioni di assetto urbanistico costituiscono indirizzi per la redazione degli strumenti

urbanistici attuativi.

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 Il Comune ai sensi dell'art.7.13.1 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti in oggetto, e li approva secondo il procedimento di cui all'art.7.13.3 del RUE, successivamente all'approvazione del POC.

5 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 comma 4 della L.R. n.20/2000, il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

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

## TITOLO 2 CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Art. 7 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalla scheda normativa.

2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

3 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

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

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

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC;
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori utilizzabili in assenza di POC / PUA);
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti

edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali).

**Art. 8 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico**

1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella “Relazione geologica, geotecnica e sismica”, elaborato costitutivo del POC.

2 In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate dalla ValSAT/VAS e riportate nella scheda normativa.

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

**Art. 9 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

1 In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:

- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento;
- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC;
- opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
- prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nella scheda normativa;
- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;

- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

#### **Art. 10            Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

1        I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Piani Urbanistici Attuativi – Procedura e contenuti), secondo le procedure ivi contenute (art. 7.13.3).

2        Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Castelfranco Emilia procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

3        I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, qualora ricorrano le condizioni previste all'art.5, comma 4, della L.R. 20/2000.

4        Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

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

#### **Art. 11            Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee**

1        In relazione alle capacità residue di trattamento degli impianti di depurazione di Castelfranco Emilia e San Cesario, e ai carichi presunti previsti, il presente Piano considera quale condizione di sostenibilità ambientale preliminarmente la garanzia che, in coordinamento con il Gestore del Servizio Idrico, avverrà l'appropriato trattamento dei reflui secondo la più opportuna destinazione ed i necessari adeguamenti tecnologici.

2        Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti.

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

3 Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

4 Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP in sede di PSC, il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art. 13C del PTCP – misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4) – da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti.

Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

- il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;
- nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 (art.13C del PTCP) e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R.31/2002.
- nell'ambito di una disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee, ai fini della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, si applicano le seguenti disposizioni:
  - è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;
  - al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;
  - nelle zone servite da pubblico acquedotto:
    - è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla

- sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;
- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente.

**Art. 12            Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

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

**Parte IV**

**SCHEDA NORMATIVA E GRAFICA**

---



<b>Denominazione ambito</b>	<b>MANZOLINO – Residenziale centro</b>	<b>81.6 AC.b 89 AN</b>
<b>Localizzazione</b>	MANZOLINO – margine orientale del centro storico	

**1 – SUB AMBITO 81.6 AC.b PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	STER = 14.488 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>Obiettivi specifici del sub ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delocalizzazione delle attuali strutture produttive;</li> <li>• riqualificazione degli spazi centrali della frazione;</li> <li>• localizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico al servizio del tessuto edilizio presente;</li> <li>• realizzazione di percorsi protetti per il collegamento delle aree residenziali a sud della frazione;</li> <li>• riqualificazione delle aree adiacenti il canale di Melara.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale, commerciale/terziario.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>IT = 0,25 mq SC / mq STER</p> <p>Alla potenzialità edificatoria determinata dall'indice sopra riportato può essere aggiunta un'ulteriore superficie edificabile ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva attualmente esistenti e computando l'attuale superficie fondiaria coperta.</p>

**AMBITO 89 AN PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	STER = 26.919 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>L'attuazione di questo ambito è funzionale a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato collegando le aree residenziali ad est, recentemente realizzate, con il sistema urbano del centro abitato;</li> <li>• localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato.</li> </ul>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC = 4.300 mq ad uso residenziale</li> <li>- SC = 2.600 mq di SC ad uso commerciale e terziario;</li> </ul> </li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standard;</li> <li>• la tipologia degli standard viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero</li> </ul>

	<p>macroambito di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub ambiti.</li> </ul> <p>In sede di POC è inoltre possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;</li> <li>• definire, sulla base di uno specifico procedimento, la localizzazione di una struttura commerciale alimentare medio piccola;</li> <li>• concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.</li> </ul>
--	---

## 2 – INTESTATARI DELLE AREE E DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.F. Srl Foglio 59 Mappali 266 parte, 623, 624, 625 parte, 626, 705, 706, 707, 708, 713 Foglio 72 Mappale 6</li> <li>• NUOVO CENTRO MANZOLINO Srl Foglio 59 Mappali 283, 602, 627, 630, 703, 704, 710, 711, 715, 719, 720, 721, 722, 723, 724</li> <li>• LOGOESTENSE Srl Foglio 59 Mappali 604, 714</li> <li>• FONDAZIONE CASARINI CAMANGI PAOLO – Centro per la promozione di opere culturali, sociali, caritatevoli e religiose di ispirazione cattolica Foglio 72 Mappali 85, 86, 163, 167</li> <li>• Sig. Franceschini Giuliano Foglio 59 Mappale 268</li> <li>• Comune di Castelfranco Emilia Foglio 59 Mappale 682</li> </ul>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = mq. 38.870 (dato catastale, comprensivo delle particelle censite quali "acque")

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualficazione di spazi centrali della frazione, attraverso la sostituzione della struttura produttiva con funzioni compatibili con il contesto urbano prevalentemente residenziale;</li> <li>• Realizzazione di attrezzature pubbliche di frazione (centro civico, ufficio postale, ambulatorio medico);</li> <li>• Aggregazione nella parte centrale dell'area di intervento della</li> </ul>
--	---

	<p>dotazione di verde pubblico con creazione di un parco attrezzato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per potenziare la rete di mobilità dolce della frazione;</li> <li>• Messa in sicurezza dell'intersezione tra la via Manzolino Est e la viabilità principale di accesso all'area d'intervento, attraverso la realizzazione di opere di moderazione del traffico;</li> <li>• Potenziamento/adeguamento delle reti di sottoservizi del centro frazionale;</li> <li>• Tombinamento del canale Melara per la porzione ricadente negli ambiti oggetto d'intervento.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p><i>Tutela dell'insediamento storico:</i> L'ambito 81.6 AC.b comprende aree individuate dal PSC quali "Insediamenti storici", soggette alla disciplina dell'art. 92 delle norme (IS.b).</p> <p><i>Tutela dell'impianto storico della centuriazione:</i> Gli ambiti comprendono aree individuate dal PSC quali "Aree ed elementi di tutela della struttura centuriata", soggette alla disciplina dell'art. 95 delle norme (IS.c).</p> <p><i>Tutela della viabilità storica:</i> Gli ambiti sono interessati dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Tavola 3.4 del PSC, soggetti alla disciplina dell'art. 96 delle norme (IS.d).</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art. 11, comma 4, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.11, comma 2, delle Norme di POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.12, comma 1, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o a cogenerazione /trigenerazione.</p> <p><i>Tutela dei beni archeologici:</i> 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 splanteamento dell'area o saggi preventivi.</p>

<p><b>Prescrizioni della VAS / ValSAT del POC</b></p>	<p><i>Geologia, geotecnica, idrogeologia e sismica:</i></p> <p>Sulla base dei risultati ottenuti nella dalle apposite indagini geologiche, geotecniche e sismiche preliminari è stata effettuata una valutazione del complesso terreno-fondazione, sulla base della quale è possibile affermare che, per i futuri interventi edilizi si potranno prevedere in linea generale fondazioni superficiali, che saranno comunque da valutare e verificare in funzione delle strutture che si intenderanno realizzare.</p> <p><i>Pericolosità sismica:</i></p> <p>Non si rileva alcuna criticità: la Categoria di suolo è la C. Considerando la situazione litostratigrafica-geotecnica ed idrogeologica riscontrata, si escludono fenomeni di liquefazione, mentre l'entità dei cedimenti post sismici è stata valutata accettabile. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato per le ulteriori analisi richieste dal DM 14.01.2008.</p> <p><i>Idrogeologia:</i></p> <p>Dal punto di vista idrogeologico, la falda acquifera contenuta nei depositi ghiaiosi presenta, nella zona, soggiacenze superiori ad una decina di metri almeno e non sarà pertanto interessata dalle fondazioni. Nei materiali relativamente più grossolani che si rinvergono nei terreni fini di copertura può instaurarsi una falda idrica superficiale del tipo "sospeso" alimentata per lo più da infiltrazione superficiale, è può presentare soggiacenze minime dell'ordine di 1,50 m con oscillazioni anche di un paio di metri, tali da renderla interferente con le strutture interrato dei futuri interventi edilizi e quindi anche con i relativi scavi nella fase di cantiere.</p> <p><i>Permeabilità dei suoli:</i></p> <p>Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del sistema fognario della frazione di Manzolino.</p> <p><i>Aspetti acustici:</i></p> <p>Si prescrive il rispetto dei limiti assoluti e differenziali vigenti, in corrispondenza degli edifici nuovi ed esistenti tenendo conto anche delle emissioni che deriveranno dalla medio-piccola struttura commerciale, dimensionando eventuali opere di mitigazione che dovessero risultare necessarie.</p> <p><i>Campi elettromagnetici:</i></p> <p>Dovrà essere verificata la compatibilità della linea elettrica aerea a bassa tensione che attraversa l'ambito e potrebbe risultare opportuno modificare il tracciato ovvero interrare la linea elettrica aerea esistente.</p> <p><i>Mobilità e accessibilità:</i></p> <p>Si richiede una progettazione attenta a ricercare la continuità dei percorsi secondari ed una azione di moderazione del traffico sulla via Manzolino est.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e</b></p>	<p><u>Sub ambito 81.6 AC.b</u></p>

<b>usi ammessi</b>	<p>STER = 13.149 mq  IT = 0,25 mq/mq  SC = 3.287 mq</p> <p>Alla potenzialità edificatoria determinata dall'indice attribuito dal PSC si aggiunge un'ulteriore superficie edificabile, ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva attualmente esistenti, computandone la Superficie Coperta (SCO):  SC = 2.076 mq.</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.1      Residenza</li> <li>- U.2      Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero nella misura massima di 1.313 mq di SC.</li> </ul> <p><u>Ambito 89 AN</u></p> <p>SC = 4.300 mq ad uso residenziale (U.1)  SC = 2.600 mq di SC ad uso commerciale, direzionale e ricettivo.</p> <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.1      Residenza  nella misura massima di 4.300 mq di SC;</li> <li>- U.2      Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero  nella misura massima di 200 mq di SC;</li> <li>- U.4.2/a   Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare  nella misura massima di 1.000 mq di SC;</li> <li>- U.4.1     Esercizi commerciali di vicinato  U.7        Pubblici esercizi  nella misura massima di 500 mq di SC;</li> <li>- U.11     Attività terziaria di carattere prevalentemente privato  U.13     Attività terziaria a basso concorso di pubblico  U.16     Artigianato di servizio  nella misura massima di 500 mq di SC.</li> </ul> <p>Al fine di realizzazione le attrezzature pubbliche di frazione (centro civico, ufficio postale, ambulatorio medico), il POC attribuisce ulteriori 400 mq di SC da destinarsi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.12     Attività terziaria ad alto concorso di pubblico (150 mq);</li> <li>- U.22     Attività collettive di interesse comunale (180 mq);</li> <li>- U.28     Attività socio-sanitarie (70 mq).</li> </ul>
<b>Impegni relativi all'ERS</b>	Il 20% della SC residenziale prevista dall'intervento dovrà essere convenzionata, secondo le modalità fissate dalla Convenzione di PUA.
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	SV = 600 mq in M-P struttura di vendita alimentare
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	<p>Art. 5.5.16 comma 7 del RUE  D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5  'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali'</p> <p>La monetizzazione delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi non è</p>

---

	ammessa, in conformità al Piano Strutturale Comunale ed al p.to 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera area inserita nel POC, attuabile per stralci funzionalmente autonomi.

**AMBITI 81.6 AC.b e 89 AN – MANZOLINO Residenziale centro**CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

## • STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

Residenza (*)	6.070 mq. x 260 €/mq =	1.578.200,00 €
Commercio (struttura M-P)	600 mq. x 211,5 €/mq =	126.900,00 €
Commercio di vicinato	500 mq. x 171 €/mq =	85.500,00 €
Terziario / alberghiero	700 mq. x 144 €/mq =	100.800,00 €
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>1.891.400,00 €</b>

## • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:

**Contributo di sostenibilità 60%**

€ 1.891.400 \* 60% = **1.134.840,00 €**

(\*) Nella stima della valorizzazione immobiliare non viene computata la quota di SC residenziale:

- che deriva dal recupero delle strutture produttive esistenti;
- che è da destinarsi ad ERS.

**Opere da realizzare e cedere**■ Attrezzature pubbliche di frazione: **600.000,00 €**

- centro civico (SC = 180 mq, uso U.22);
- ambulatorio medico (SC = 70 mq, uso U.28);
- ufficio postale (SC = 150 mq, uso U.22).

L'edificio, da collocarsi nel lotto n. 1, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- SC non inferiore a 400 mq;
- accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- classe energetica A4;
- impianto di climatizzazione estiva;
- serramenti in alluminio con vetrocamera;
- cablaggio interno rete dati (ad eccezione dell'ufficio postale, per il quale è richiesta la sola predisposizione);
- predisposizione per installazione impianti d'allarme;
- rispetto dei criteri progettuali previsti per le strutture con affollamenti significativi (capienza superiore a 100 persone) di cui alla D.G.R. 1661/2009.

■ **Altri Interventi:** **534.840,00 €**

Potenziamento / adeguamento delle reti di sottoservizi del centro frazionale, nonchè ulteriori interventi non direttamente funzionali all'insediamento delle funzioni previste negli ambiti 81.6 AC.b e 89 AN, in relazione alle valutazioni che saranno espresse dagli Enti gestori.

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

**1.134.840,00 €**

All'atto della stipula della Convenzione urbanistica dovrà essere fornita idonea garanzia fidejussoria per le opere da realizzarsi a titolo di contributo di sostenibilità.

La progettazione esecutiva delle attrezzature pubbliche dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e con Poste Italiane preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

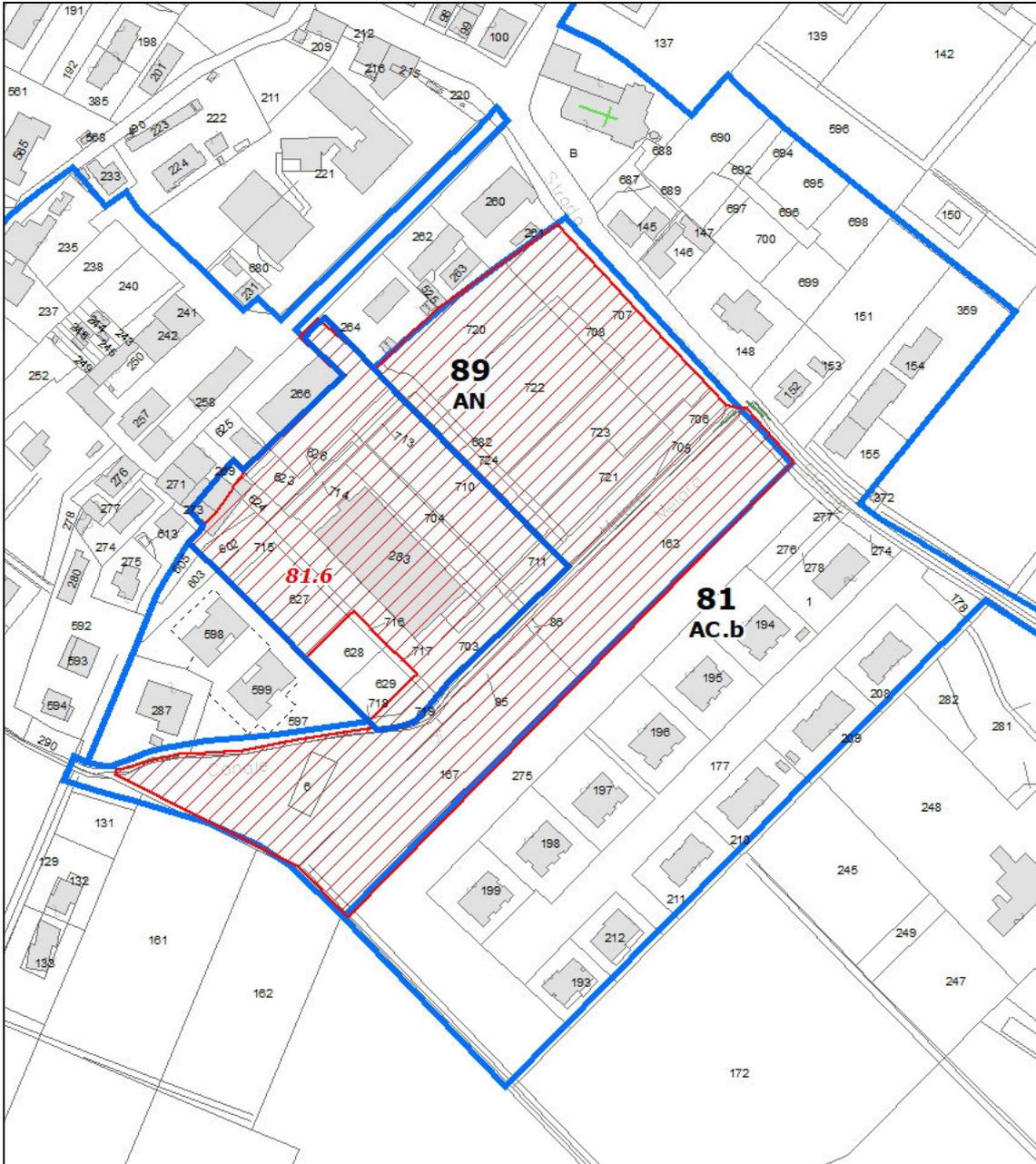
***Inquadramento su immagine satellitare***



 Perimetro dei sub ambiti definito dal PSC

 Perimetro dell'area inserita nel POC

***Inquadramento su base catastale***



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

**Parte V**

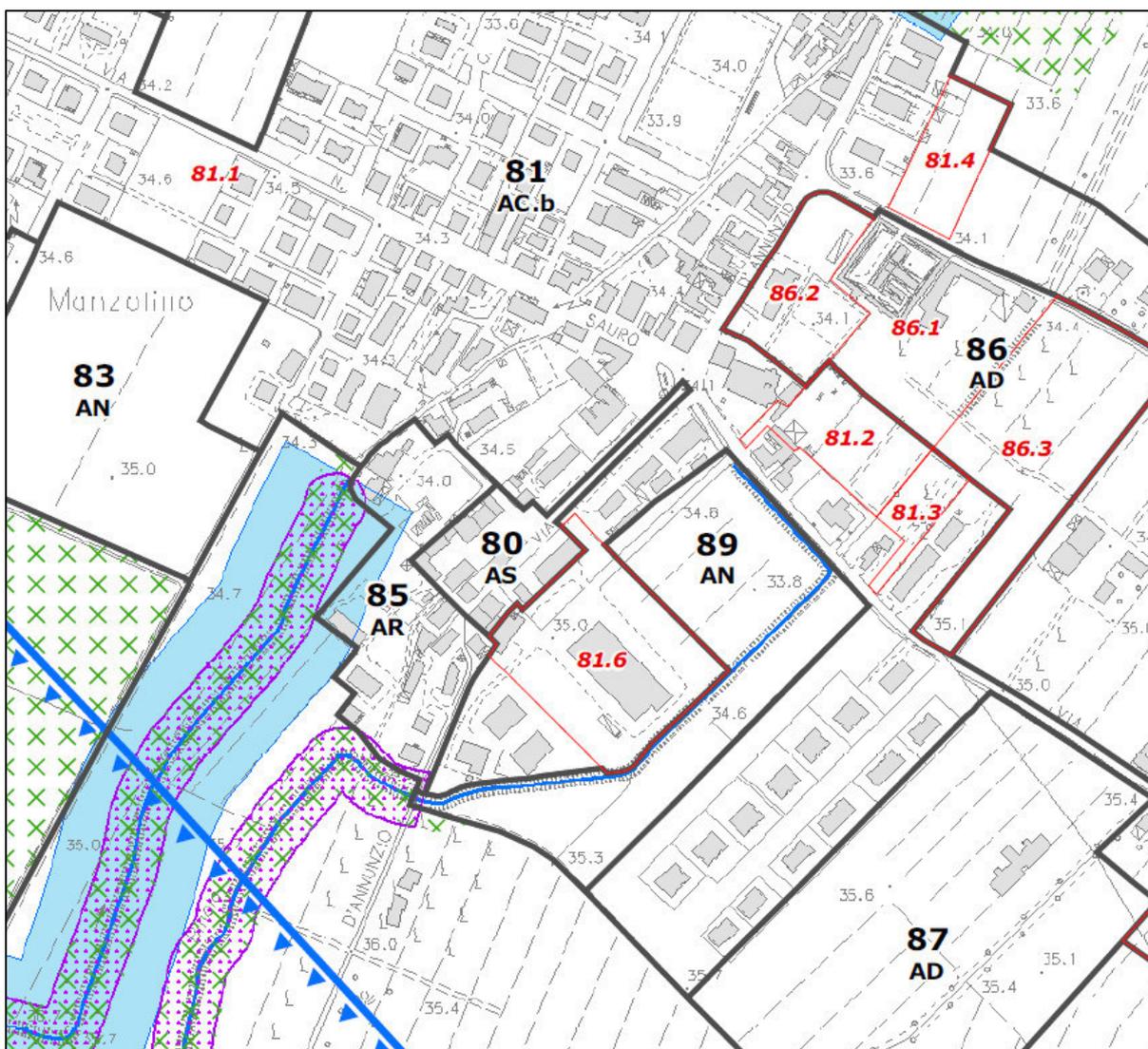
**TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI**

---



<b>MANZOLINO – Residenziale</b> <b>Nuovo residenziale centro</b>	<b>81.6 AC.b</b> <b>89 AN</b>
---	----------------------------------

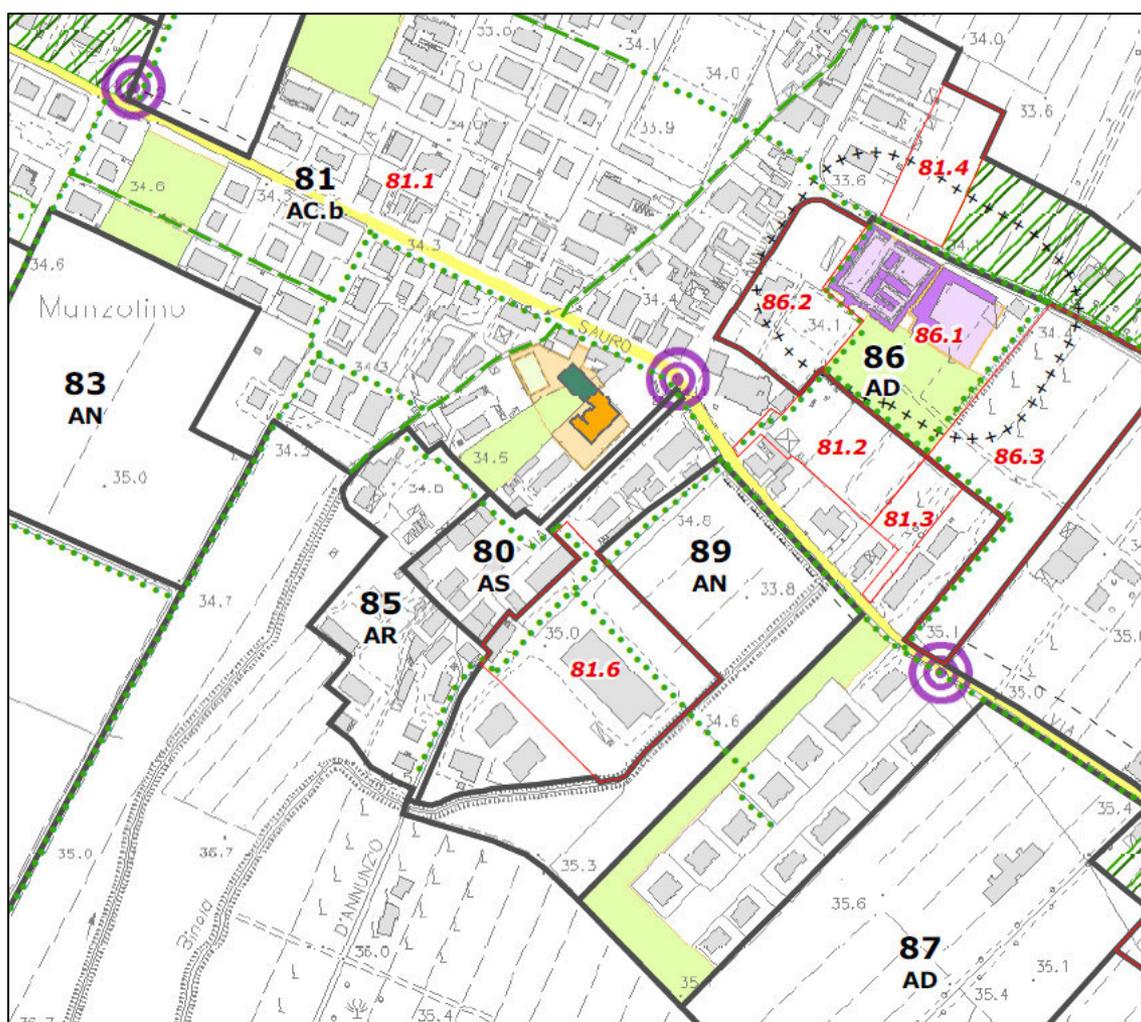
**Stralcio tav. 1.1 – Sistema ambientale**



Titolo II      SISTEMA AMBIENTALE

Capo I        AREE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA RISCHI NATURALI

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

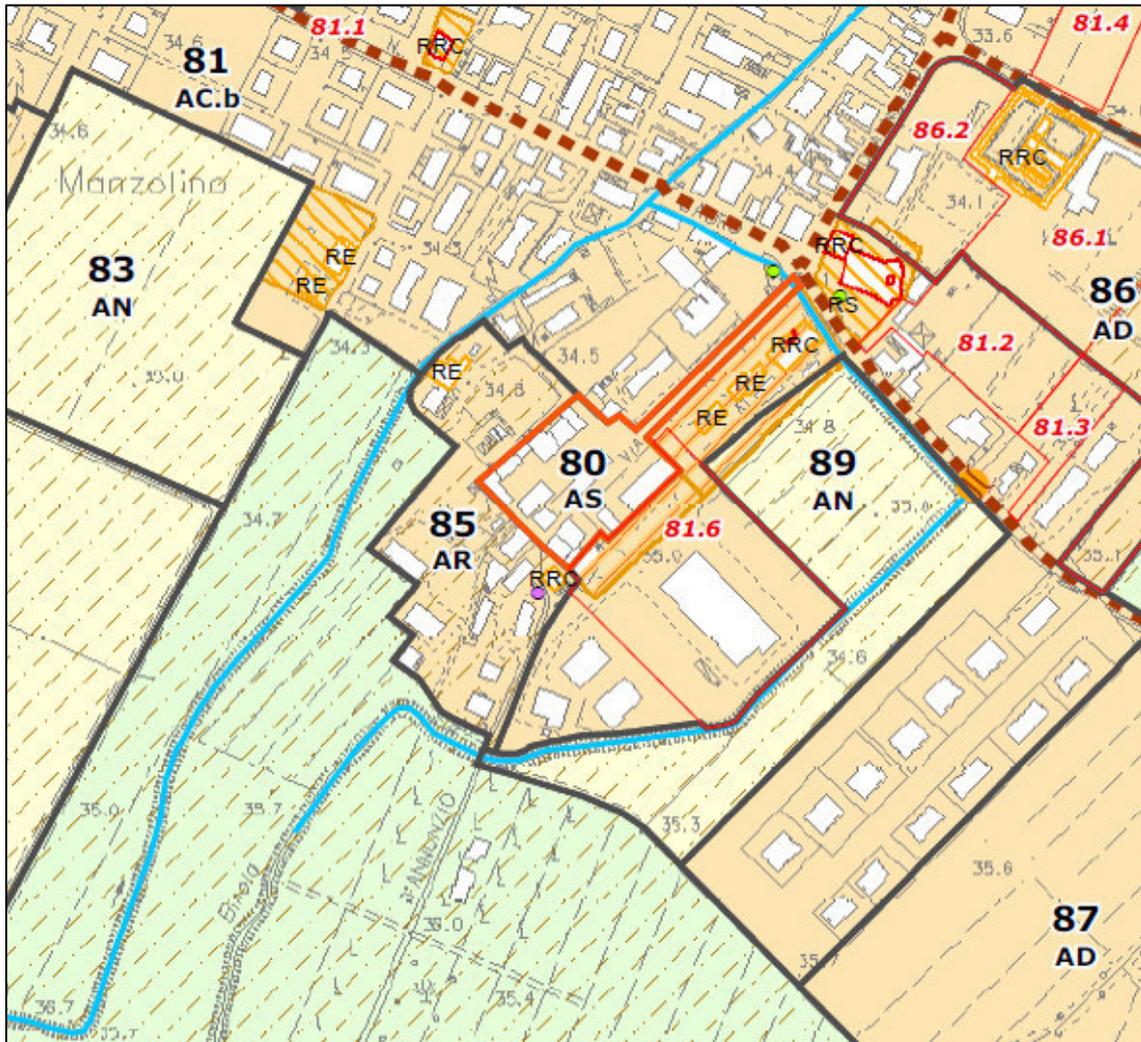
**Stralcio tav. 2.1 – Sistema delle dotazioni**

Titolo III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Capo I SISTEMA DELLA MOBILITA'

..... Art. 36 Percorsi ciclabili di progetto

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



**Titolo V SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**



Art. 92 Insediamenti storici (IS.b)



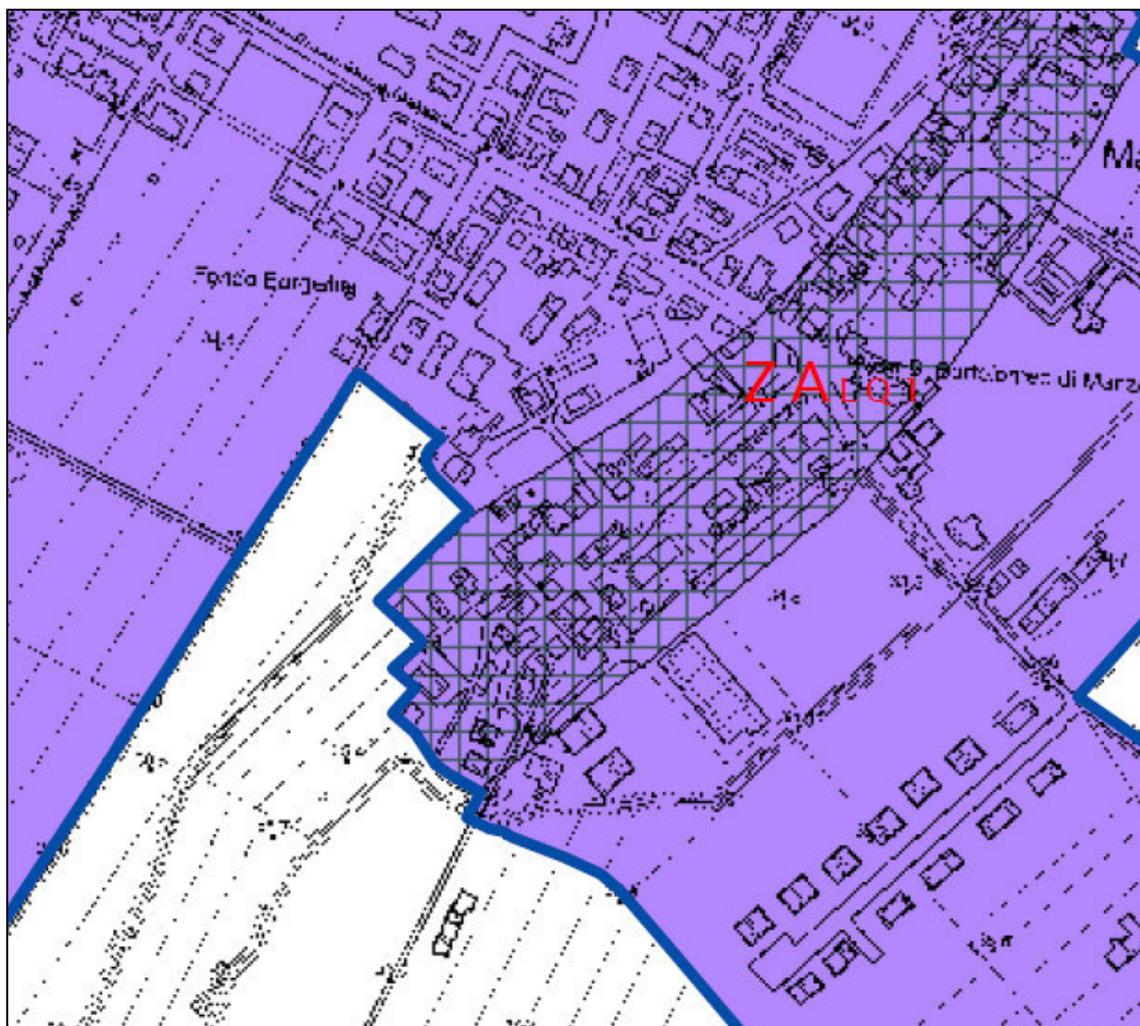
Art. 95 Aree di tutela della struttura centuriata (IS.c)



Art. 96 Viabilità storica (IS.d)



Art. 96 Viabilità storica (IS.d) – ponte

**Stralcio tav. 8.3 – Carta di Microzonazione sismica – livello 2**

Titolo II      SISTEMA AMBIENTALE

Capo Ibis     NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO



Zona di Attenzione per liquefazioni tipo 1

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

nonché alla Carta di Microzonazione sismica – livello 2.

## **NORME RELATIVE A VINCOLI INTERFERENTI CON GLI AMBITI INTERESSATI DAL POC n° 9**

### **Piano Strutturale Comunale**

Titolo II	SISTEMA AMBIENTALE
Capo I	AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI
Art. 10	Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
Capo Ibis	NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO
Art. 15.3	Disposizioni generali
Art. 15.4	Carta di "Microzonazione sismica - Livello 2"
Titolo III	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
Capo I	SISTEMA DELLA MOBILITA'
Art. 36	Sistema della mobilità ciclabile e ciclo-pedonale
Titolo V	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
Art. 92	Insedimenti storici (IS.b)
Art. 95	Aree ed elementi di tutela della struttura centuriata (IS.c)
Art. 96	Sistema della viabilità storica (IS.d)

## **Piano Strutturale Comunale**

### **TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE**

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

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

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

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

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

Nelle aree di cui al primo comma è inoltre ammessa:

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

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

Nelle aree di cui al primo comma sono inoltre ammessi:

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

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

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

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

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

## **CAPO Ibis - NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

### **Art. 15.3 - Disposizioni generali**

- 1 In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui al presente strumento urbanistico generale, o definite da Piani sovraordinati.
- 2 Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono quelle descritte al precedente articolo 15.2, co. 2, 3 e 4. Le cartografie distinguono sull'intero territorio comunale differenti aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico, individuando le zone stabili suscettibili di amplificazione, in cui sono prescritti approfondimenti di secondo livello, e le zone potenzialmente instabili per rischio di liquefazione, in cui sono richiesti approfondimenti di terzo livello. Nel territorio interno agli sviluppi la microzonazione sismica ha già realizzato il secondo livello di approfondimento.
- 3 Nelle aree costituite da terreni di riporto o di natura antropica, caratterizzati da spessori maggiori o uguali a 3 m, gli interventi previsti devono valutare i risultati della risposta sismica locale e la stima dei potenziali cedimenti.
- 4 Il terzo livello di approfondimento è sempre e comunque prescritto per l'individuazione di siti ove realizzare opere di rilevante interesse pubblico<sup>1</sup> indipendentemente dalla zona/area in cui l'intervento edilizio ricade.
- 5 Nelle aree che non sono state interessate da indagini di secondo livello, quindi fuori dagli sviluppi, per il calcolo dell'azione sismica a fine della progettazione, si dovrà tener conto delle indicazioni fornite dalla tavola 6 - Valutazione della pericolosità sismica locale (scala 1:20.000).  
Nelle aree potenzialmente suscettibili di effetti di liquefazione, nel caso le indagini di approfondimento confermino la presenza di terreni liquefacibili, si ricorda che per il calcolo dell'azione sismica a fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato ed è richiesta una specifica analisi della risposta sismica locale (punto 3.2.2 delle NTC 2008, DM 14/1/2008).
- 6 Costituisce riferimento per la progettazione attuativa ed esecutiva anche la Carta delle frequenze naturali dei terreni (tavv. da 11.1 a 11.5) che individua differenti classi di frequenza, al fine di evitare, in caso di sisma, il fenomeno di doppia risonanza.

- 7 Nello sviluppo delle analisi di terzo livello con determinazione della risposta sismica locale, è fortemente raccomandato che i valori della velocità delle onde di taglio ( $V_s$ ) siano determinati con metodi diretti.

#### **Art. 15.4 - Carta di "Microzonazione sismica - Livello 2"**

- 1 Nel territorio interno agli sviluppi, gli studi di microzonazione sismica hanno realizzato il secondo livello di approfondimento; in cartografia in scala 1:10.000 sono anche evidenziate le porzioni di territorio potenzialmente instabili in cui sono da realizzarsi gli approfondimenti di terzo livello.
- 2 Al fine di limitare gli effetti di un sisma, l'attuazione del Piano deve garantire che gli interventi edilizi realizzino la minor interferenza tra i periodi fondamentali di risonanza del terreno riferiti ai principali contrasti di impedenza, ed il periodo fondamentale di vibrazione delle strutture.  
In sede di pianificazione attuativa, per le strutture che presentano periodo di vibrazione superiore a 1.0 s sono da sviluppare approfondimenti mediante analisi di dettaglio della risposta sismica locale.
- 3 Nella generalità dei casi in cui siano da sviluppare verifiche di stabilità, è fortemente raccomandato di utilizzare i valori dei fattori di amplificazione (P.G.A.) determinati con analisi di risposta sismica locale.

### **TITOLO III - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

#### **CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'**

##### **Art. 36 - Sistema della mobilità ciclabile e ciclo-pedonale**

- 1 La Tavola 2 del presente piano riporta il sistema dei percorsi ciclabili e ciclopedonali e delle aree pedonali esistenti di rilevanza strutturale, in particolare sono indicati i tratti di pista ciclabile esistenti e di progetto che costituiscono la rete principale dei percorsi per le relazioni interambito e con gli attrattori principali.
- 2 I percorsi ciclabili di progetto di cui al comma 1 del presente articolo, sono da intendersi come tracciati di massima, da definire in dettaglio negli studi di fattibilità per il territorio consolidato ovvero in sede di POC e di PUA per gli ambiti territoriali di nuovo insediamento e di riqualificazione all'interno dei quali sono previsti. Compete al POC anche l'eventuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.
- 3 I percorsi di cui al comma 1 costituiscono dotazione ecologico ambientale per il miglioramento della qualità dell'aria.

**TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO****Art. 92 - Insedimenti storici (IS.b)**

- 1 Il PSC individua gli insediamenti storici in territorio urbano e rurale anche recependo ed integrando le aree indicate dal PTCP e dal D.lgs 42/2004.
- 2 Per le aree che costituiscono gli insediamenti di cui al comma 1 del presente articolo, è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi e sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione ambientale correlati al patrimonio storico. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme contenute nel PSC e nel RUE.
- 3 All'interno delle aree di cui al presente articolo il POC può attivare particolari politiche di riqualificazione che possono prevedere anche la rimozione di elementi incongrui.

**Art. 95 - Aree ed elementi di tutela della struttura centuriata (IS.c)**

- 1 Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
- 2 La tavola 3 del presente Piano riporta le aree e gli elementi di cui al comma 1.
- 3 Le aree e gli elementi di cui al comma 1 sono assoggettati alla normativa relativa alla zona agricola, con le ulteriori prescrizioni seguenti:
  - è fatto divieto di alterare le caratteristiche degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; gli interventi di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie devono possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione;
  - gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali.
- 4 Nelle aree di tutela degli elementi della centuriazione sono comunque consentiti:
  - gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, come definiti dal PSC e dal RUE;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
  - sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
- 5 Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;

- impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate, nel presente articolo e siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalla normativa comunitaria, nazionale o regionale.

- 6 La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo dovranno, se ritenuto necessario, essere accompagnati da opportuni interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, come disciplinati dal RUE.

#### **Art. 96 - Sistema della viabilità storica (IS.d)**

- 1 Nella tavola 3 il PSC individua la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari.
- 2 Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:
  - interventi manutentivi di adeguamento funzionale;
  - ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate come strutturali negli strumenti di pianificazione comunale;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
  - la realizzazione delle piste ciclabili previste dal vigente piano.
- 3 Nella realizzazione delle opere di cui al comma 2 vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione dei manufatti edilizi, degli eventuali elementi di arredo e delle pertinenze di pregio di cui al comma 1.
- 4 Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.



**Parte VI**

**VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO**

---

a cura della Dr.ssa Archeologa Diana Neri



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

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

Per il periodo della prima età del Ferro, dopo un calo demografico che coincide con la fine dell'età del Bronzo, si assiste ad una rioccupazione del territorio che conta anche un insediamento proto urbano (l'abitato e la necropoli "al Galoppatoio" in via del Villanoviano) poco distanti dalla terramara di podere Pradella (elencati i siti dell'età del Ferro sia nell'Atlante, sia nel catalogo "Forum Gallorum 2017").

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

E' solo con la conquista romana dell'inizio del II secolo a.C. che inizia una vera e propria occupazione capillare del territorio, anche attraverso la creazione di infrastrutture in grado di permettere l'agevole spostamento di uomini e mezzi e la bonifica di terreni paludosi fino ad allora inutilizzabili per lo stanziamento. L'impianto ortogonale della centuriazione caratterizza buona parte dell'intero territorio di Castelfranco Emilia, rimanendo in gran parte persistente e ben evidente nella parte a Nord della via Emilia. Nasce e si sviluppa il centro di *Forum Gallorum*, probabilmente sul paleo dosso che si snoda nell'area centrale, oggi centro storico della cittadina.

In particolare tutto l'areale verso oriente, vista la carenza di ritrovamenti di epoca romana, sembra non essere stata interessata dall'insediamento persistente dei coloni. Una delle possibili spiegazioni di mancati ritrovamenti però potrebbe essere dovuta all'utilizzo dell'area come espansione golenale del Samoggia con la conservazione di un tratto di palude e boscaglia a ridosso del fiume.

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

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

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

ANGIOLINI, NERI 2000	E. ANGIOLINI, D. NERI, NUOVI DATI PER LA STORIA DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, "AMSPANTPROVMODENESI", SERIE XI, VOL XXII, 2000, PP.63-73.
ATLANTE BENI 2009	ATLANTE DEI BENI ARCHEOLOGICI DELLA PROVINCIA DI MODENA, VOL. III, FIRENZE, 2009.
BOCCHI 1979	F. BOCCHI, CENTRI MINORI E FONTI CATASTALI. STRUTTURE SOCIALI E SPAZIO URBANO NEL TERRITORIO BOLOGNESE ATTRAVERSO IL CATASTO BONCOMPAGNI (1789): UN METODO DI ANALISI, IN STORIA DELLA CITTÀ, II, 1979, PP. 5-42.
BORGO FRANCO 2003	LA NASCITA DEL BORGO FRANCO. L'EVOLUZIONE DEL TERRITORIO DAL XIII SECOLO AD OGGI, QUADERNO DI MOSTRA, MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, 15 NOV. 2003 - 10 GEN. 2004, BOLOGNA-SAN GIOVANNI IN PERSICETO, 2003.
CITTÀ CASTELFRANCO 2007	CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2007.
CESARI, NERI 2006	L. CESARI, D. NERI, GUIDA AL MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2006.
DOTTI MESSORI, NERI 1999	G. DOTTI MESSORI, D. NERI, MAPPE, DOCUMENTI, REGISTRI... ALLA RICERCA DEI SEGNI DEL PASSATO, SAN GIOVANNI IN PERSICETO, 1999.
FORUM GALLORUM 2017	S. CAMPAGNARI, D. NERI, STORIA E ARCHEOLOGIA DI FORUM GALLORUM TRA IV-II SEC. A.C., S. GIOVANNI IN PERSICETO, 2017
GELICHI, LIBRENTI 1997	S. GELICHI, M. LIBRENTI, CERAMICHE POSTMEDIEVALI IN EMILIA ROMAGNA, IN ARCHEOLOGIA POSTMEDIEVALE I (1997), PP. 185-229.
GHEZA FABBRI 1981	L. GHEZA FABBRI, IL LAVORO COATTO IN ETÀ MODERNA: LA COSTRUZIONE DI FORTE URBANO. CENNI STORICI, "IL CARROBBIO", VII, 1981, PP. 190-96.
GIORDANI, LIBRENTI 1993	N. GIORDANI, M. LIBRENTI, CASTELFRANCO EMILIA, PIAZZA MORO, STUDI E

- DOCUMENTI DI ARCHEOLOGIA, VIII (1993), P. 328.
- LIBRENTI, ZANARINI 1999 M. LIBRENTI, M. ZANARINI, ARCHEOLOGIA E STORIA DI UN BORGO NUOVO BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA (MO), IN S. GELICHI (A CURA DI), ARCHEOLOGIA MEDIEVALE IN EMILIA OCCIDENTALE. RICERCHE E STUDI, MANTOVA 1999, PP. 79-113.
- LIBRENTI, ZANARINI 2002 M. LIBRENTI, M. ZANARINI, STRUTTURE EDILIZIE E DIFESE DI UN BORGO FRANCO BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA, IN D. NERI, M. E A. STADIOTTI (A CURA DI), CASTELFRANCO E.: UN PAESE, LA SUA STORIA, LA SUA ANIMA, CARNATE (MI) 2002, PP. 38-51.
- MALNATI, NERI 2001 L. MALNATI, D. NERI, LA NECROPOLI E L'ABITATO VILLANOVIANO "AL GALOPPATOIO" DI CASTELFRANCO EMILIA, FIRENZE 2001.
- NERI 2000 D. NERI, TRASFORMAZIONI DEL PAESAGGIO URBANO: IMMAGINI E VOLTI DELLA NOSTRA VIA EMILIA, IN D. NERI (A CURA DI), LA VIA AEMILIA TRA STORIA ED AMBIENTE. EREDITÀ E PROSPETTIVE DELLA VIABILITÀ DEL TERRITORIO, CASTELFRANCO EMILIA (MO) S.D., PP. 9-35.
- PANCALDI 2005 P. PANCALDI, LE CHIESE SCOMPARSE. ORGANIZZAZIONI E STRUTTURE ECCLESIASTICHE NELLA MEDIA PIANURA TRA SAMOGGIA E PANARO (IX-XV SECOLO), IN ECCLESIA. I BENI ECCLESIASTICI DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA 2005, PP. 17-37.
- RIGHI 1975 L. RIGHI, LA CRISI DELLA PRODUZIONE CERAMICA A MODENA NEL SETTECENTO, "ATTI E MEMORIE DELLA DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LE ANTICHE PROVINCIE MODENESI", S. X, X, 1975, PP. 243-58.

## 2 DOCUMENTI E CARTOGRAFIA

Occorre altresì precisare che :

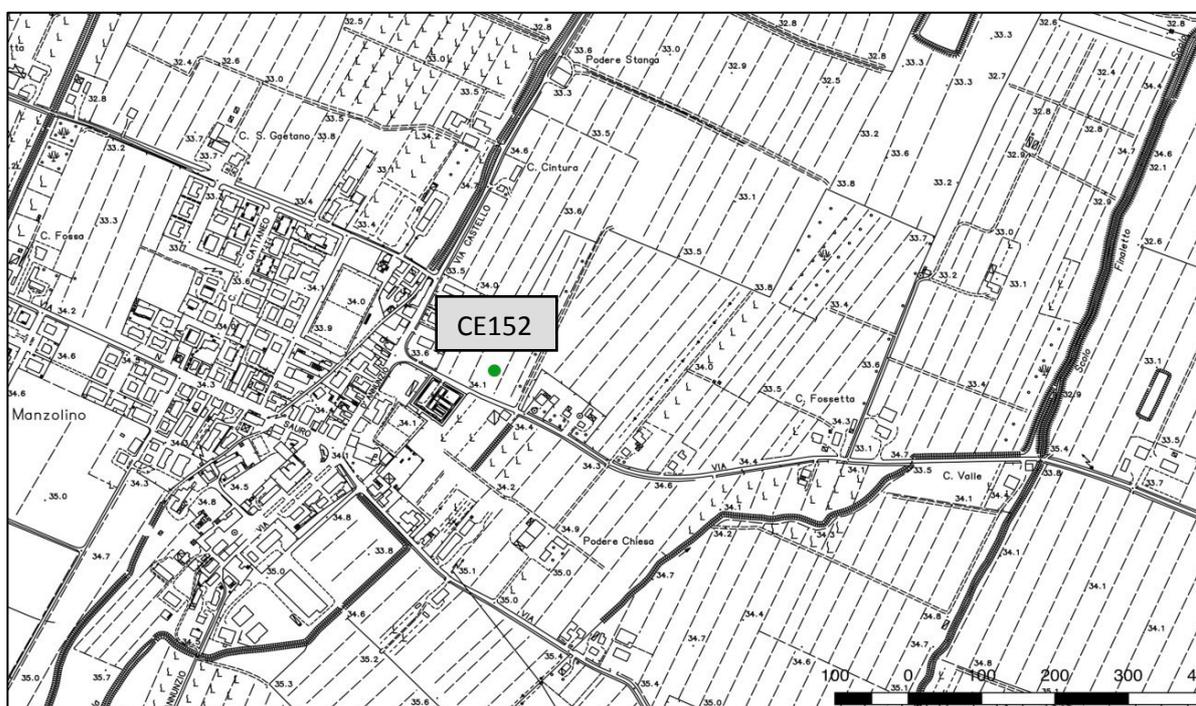
- 1) la nostra *Carta Archeologica* (di cui inserirò uno stralcio) è aggiornata all'oggi, ma questo strumento è da intendere come una "opera aperta", ergo nuovi ritrovamenti potranno implementare il quadro attuale delle conoscenze (i dati per redigerla sono stati ricavati dall'*Atlante della Provincia di Modena 2009* e, per le scoperte recenti, dagli archivi della Soprintendenza);
- 2) la Provincia di Modena ha messo a disposizione dei Comuni, nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PTCP 2009, la *Carta delle Potenzialità Archeologiche della Pianura e del margine Collinare* (ctrl. SisteMonet): in questa opera pionieristica il territorio di Castelfranco Emilia risulta sottoposto a differenti gradi di rischio archeologico, ma il livello di soddisfazione qualitativa che porta ad individuare le azioni da intraprendere per la tutela archeologica e la programmazione urbanistica va individuato in sede di Carta delle Potenzialità Archeologiche di ogni singolo Comune (in sostanza la Provincia di Modena ha fornito delle linee guida, poi trasfuse nel volume del MIBACT e della RER approvato nel 2014 dalla Giunta regionale ma ogni Comune, ai sensi dell'art. 38 del vigente PTCP, dovrà dotarsi di una propria Carta delle Potenzialità Archeologiche);
- 3) la *Carta delle Potenzialità Archeologiche del Comune di Castelfranco Emilia* è stata validata da parte della Soprintendenza competente con atto proprio 1797/2018, ma anche questa carta va di pari passo con l'aggiornamento della carta archeologica di cui al punto 1).

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

### 3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO

<b>Denominazione ambito</b>	<b>MANZOLINO – Residenziale centro</b>	<b>81.6 AC.b 89 AN</b>
<b>Localizzazione</b>	MANZOLINO – margine orientale del centro storico	

#### Età del Bronzo



In un areale circoscritto attorno all'area in esame è stato rinvenuto un sito riferibile all'Età del Bronzo (vedi Atlante dei beni Archeologici della Provincia di Modena 2009): CE 152.

**CE 152:** sito di collocazione non certa, i pochi materiali assegnati a questo sito sono inquadrabili cronologicamente all'età del Bronzo. Si sospetta un inquinamento del sito data dalle concimazioni ottocentesche effettuate con terreni estratti dalle terramare.

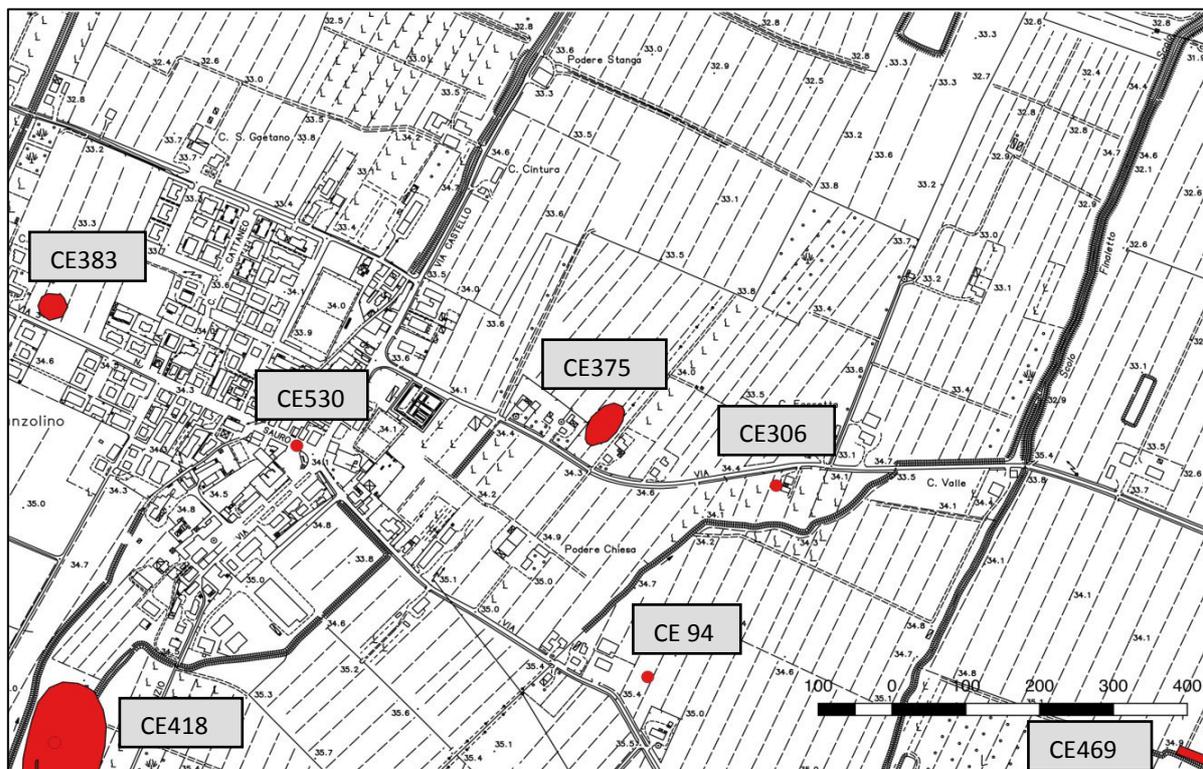
## Età del Ferro



In un areale circoscritto attorno all'area in esame è stato rinvenuto 1 sito riferibile all'Età del Ferro (vedi Atlante dei beni Archeologici della Provincia di Modena 2009): CE 382.

**CE 382:** in un'area di circa 750 mq sono emerse tracce di un insediamento di epoca etrusca, databile tra la fine del VI sec. a.C. e gli inizi del IV sec. a.C., fra cui tracce di concotto e incannucciato che attestano la presenza di abitazioni.

## Età Romana



In un areale circoscritto attorno all'area in esame sono stati rinvenuti 6 siti riferibili all'Età Romana (vedi Atlante dei beni Archeologici della Provincia di Modena 2009): CE 94, CE 306, CE 375, CE 383, CE 418, CE 530.

A questi si aggiunge un'attestazione pertinente ad un asse centuriale dell'Età Romana: CE 469.

**CE 94:** in quest'area si è rinvenuta una moneta in bronzo di epoca romana.

**CE 306:** in un'area di 70 x 15 m di lato, un sopralluogo effettuato nel 1965 ha riportato alla luce resti strutturali e materiali pertinenti ad un edificio rustico romano, non inquadrabile cronologicamente.

**n. 375:** in un'area di 4200 mq sono stati rinvenuti in raccolte di superficie diversi materiali riferibili ad un edificio rustico romano, collocabile cronologicamente tra I sec. d.C. e V/VI sec. d.C.

**SC 383:** in un'area di circa 1126 mq, sono stati attestati affioramenti di laterizi non meglio precisabili.

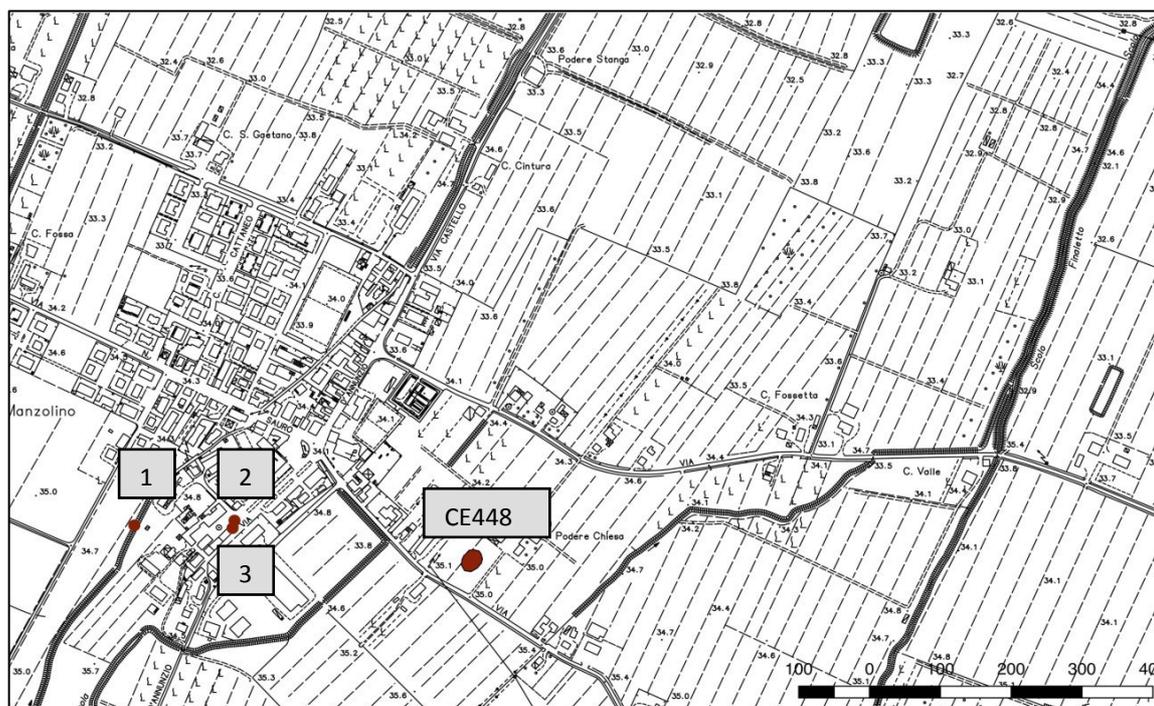
**CE 418:** su un'area di 4143 mq è stata trovata una dispersione di materiale di epoca romana, riferibile ad un edificio rustico, con annessa fornace, che doveva collocarsi presso uno

dei cardini della centuriazione, rinvenuto poco più a Sud.

**CE 530:** il rinvenimento di materiali ceramici e di tessere musive bianche e nere hanno portato ad ipotizzare la presenza in quest'area di una villa di epoca romana, la cui frequentazione si colloca tra I sec. a.C. e I/II sec. d.C.

**CE 469:** asse centuriale: in seguito ad arature è emersa una fascia di terreno ricco di laterizi e ghiaia, riferibile ad un limite intercisivo della centuriazione.

## Età Medievale



In un areale circoscritto attorno all'area in esame è stato rinvenuto 1 sito riferibile all'Età Medievale (vedi Atlante dei beni Archeologici della Provincia di Modena 2009): CE 448.

**CE 448:** in un'area di 400 mq si sono rinvenuti materiali pertinenti ad un insediamento di epoca medievale databile tra XIV e XV sec. d.C.

I restanti numeri indicati (1, 2, 3) si riferiscono rispettivamente al canale di Manzolino, alla chiesa di San Bartolomeo di Manzolino e al centro medievale di Manzolino.

**1:** canale di Manzolino - San Giovanni, nato con la funzione di drenare un territorio ricco

di risorgive e fontanili. L'attuale percorso del Canale di San Giovanni conserva in gran parte il tracciato originario, rappresentato nelle prime cartografie del XVII e XVIII secolo, caratterizzato da un andamento sinuoso con curve anche molto ravvicinate tra loro., il cui impianto originario si colloca intorno al XII secolo d.C.

- 2:** l'esistenza della chiesa di S. Bartolomeo di Manzolino è attestata fin dal 1118. Nel 1608 avvenne la demolizione della vecchia chiesa e l'edificazione dell'attuale, consacrata come ricorda la lapide commemorativa l'anno seguente dal vescovo Segni. La facciata venne rifatta nuovamente verso gli anni '30 dell'ottocento dal parroco Gaetano Brizzi su disegno dell'ingegnere Luigi Gamberini di San Giovanni.
- 3:** il centro medievale di Manzolino è caratterizzato dalla presenza di un castello, ora non più esistente, citato in numerose fonti ecclesiastiche a partire almeno dall'XI secolo d.C., posto sotto la tutela della vicina chiesa di San Bartolomeo.

## Carta delle potenzialità



Zona	Retino	Grado di potenzialità	Indicazioni normative
B	<b>Verde:</b> a partire dal Bronzo medio i giacimenti di tutte le epoche possono trovarsi in superficie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rischio medio per interventi fino a - 2 m;</b></li> <li>• <b>Rischio alto per interventi a maggiore profondità.</b></li> </ul>	<b>Saggi archeologici preventivi e/o splateamento dell'area.</b>

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

Ulteriori indicazioni saranno da precisarsi in fase di VIAP (art. 25 D.Lgs. n. 50/2016).