



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**

**POC4**

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 20/07/2017  
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° -- del --/04/2019

**STESURA COORDINATA**

**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

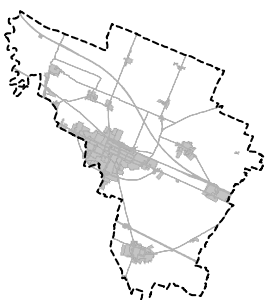
P.O.C. 5 approvato con Del. C.C. n° 63 del 26/07/2018

P.O.C. 8 adottato con Del. C.C. n° 98 del 23/11/2017

**Elaborato a cura di:**

ing. Roberto Farina  
geom. Antonio Conticello  
(OIKOS Ricerche s.r.l.)

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente



**Schede normative e grafiche**

**Relazione**

**Documento programmatico per la qualità urbana**

**Norme di attuazione**



**ELABORATO A**  
**RELAZIONE - NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE**

**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE, ITER DI APPROVAZIONE E CONTENUTI  
DELLA QUARTA VARIANTE AL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## INDICE

### PARTE PRIMA

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC	5
---	---

### PARTE SECONDA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE, ITER DI APPROVAZIONE E SINTESI DEI CONTENUTI DEL P.O.C. DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA	47
--	----

### PARTE TERZA

INTEGRAZIONI AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA	71
---	----

### PARTE QUARTA

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL POC VIGENTE	109
---	-----



**PARTE PRIMA****SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI****INSERITI NEL P.O.C. ATTRAVERSO LA VARIANTE 4**

---

50 ANP	Capoluogo – Nuovo produttivo della Cartiera
58 ANP	Capoluogo – Nuovo produttivo Graziosa
39 APC.b	Capoluogo – Nuovo produttivo Cartiera 1° stralcio





## Presentazione

La IV Variante al POC include 3 interventi in ambiti produttivi del PSC:

50 ANP - 58 ANP - 39 APC.b

I tre interventi entro ambiti produttivi saranno attuati previa approvazione di un unico PUA, redatto in base ai criteri e alle condizioni definiti dal POC attraverso lo schema di assetto urbanistico e le schede normative.

Il POC è redatto in conformità:

- dell'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale "Cartiera" ai sensi dell'art. 15 c. 2 della L.R. 20/00 sottoscritto dal Comune di Castelfranco Emilia e dalla Provincia di Modena
- dei "Criteri e linee guida per la redazione della Variante 4 al POC approvati dalla Giunta comunale nel maggio 2014

L'approvazione definitiva del POC dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 tra il Comune di Castelfranco Emilia e le proprietà degli immobili, per l'attuazione degli interventi nell'ambito produttivo sovracomunale "Cartiera".

Allegata come parte costitutiva degli accordi, prima della definitiva approvazione del POC dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori una convenzione-quadro in cui saranno definiti gli impegni assunti a fronte dell'attribuzione dei diritti edificatori, ed in particolare:

- l'impegno al rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e all'attuazione in forma coordinata delle opere infrastrutturali, anche attraverso stralci funzionali, in base alle priorità, ai tempi e alle modalità definite nella convenzione;
- l'attuazione degli insediamenti produttivi con le caratteristiche dell'APEA (art. 26 D.Lgs. 112/98), attraverso il rispetto dei requisiti definiti dalle Linee-guida regionali (DAL n.118 del 13/06/2007 – Atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate – L.R. 20/2000, artt. 16 e A-14), e la gestione attraverso la designazione, d'intesa con il Comune, di un soggetto responsabile della gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi comuni interni all'area<sup>1</sup>; ai sensi delle norme vigenti sarà necessario definire il Programma Ambientale e le relative attività di monitoraggio per la verifica del raggiungimento degli obiettivi riferiti alle prestazioni ambientali dell'APEA prefissati dal Programma stesso;
- la realizzazione delle opere definite dal POC come contributo di sostenibilità, secondo i criteri e le modalità definite nella convenzione; in particolare è prevista la realizzazione del nuovo magazzino comunale, su area di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia..

---

<sup>1</sup> La procedura prevista in base all'Accordo Territoriale è quella di una selezione di candidature sulla base di un procedimento di evidenza pubblica gestito dal Comune in parallelo al procedimento di approvazione del POC

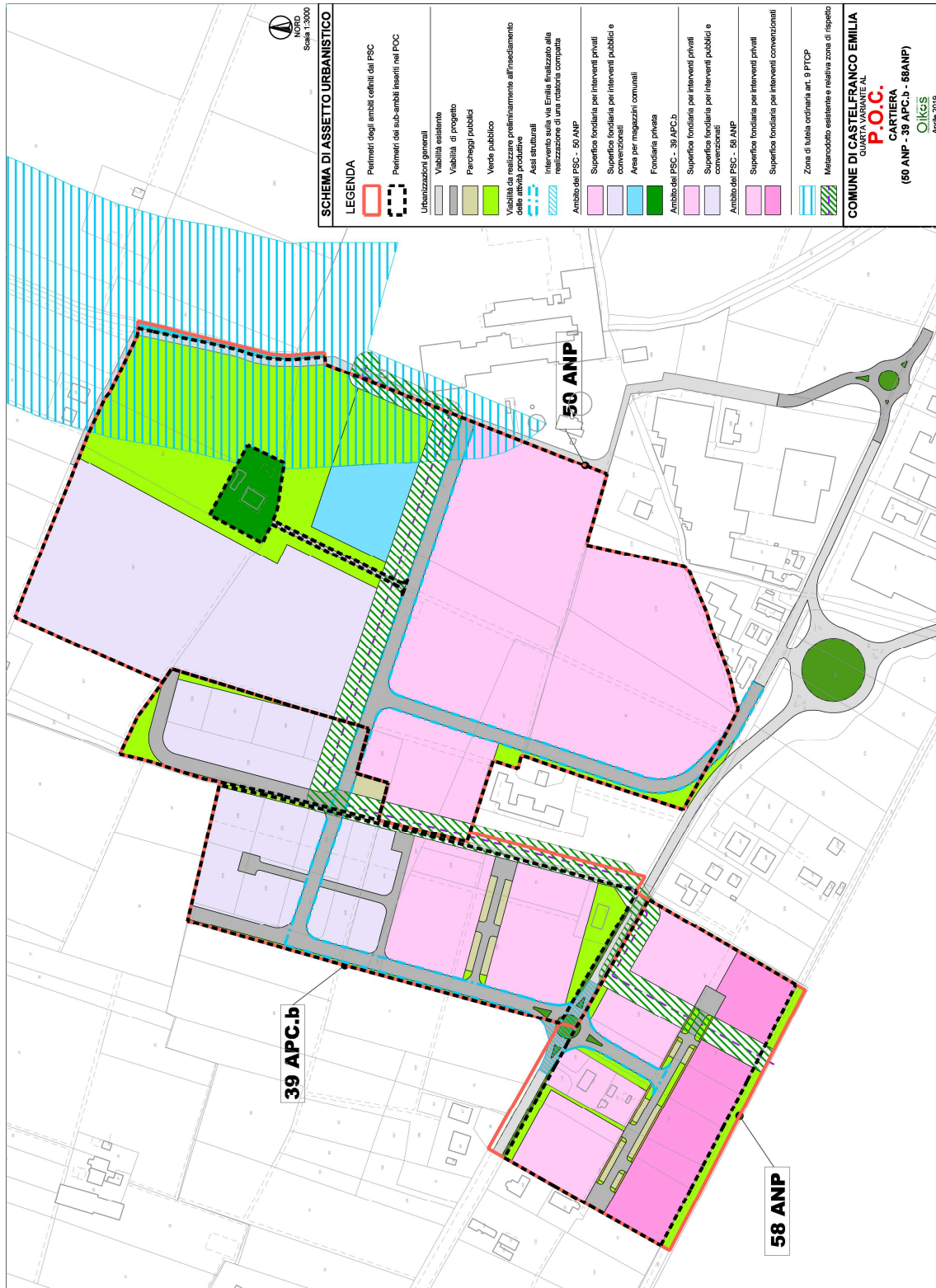
La redazione dei PUA avverrà in conformità alle disposizioni della convenzione-quadro, e alle norme della presente Variante 4 al POC. Lo schema di assetto viene assunto come riferimento per la definizione del PUA e l'attuazione coordinata degli stralci funzionali; tali strumenti potranno motivatamente discostarsi dalle indicazioni geometriche dello schema, fatti salvi con gli altri soggetti interessati del rispetto della funzionalità del disegno di assetto e dei tracciati e caratteristiche delle reti infrastrutturali, il rispetto delle quantità massime di SC assegnate dal POC e l'attuazione delle dotazioni richieste.

Per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico, essa è prevista nello schema di assetto accorpata in un'unica area nella parte nord-est dell'ambito 50 ANP; resta inteso che ciascuna proprietà, entro lo stesso ambito o negli altri due ambiti, dovrà concorrere in una logica perequativa a tale dotazione attraverso la cessione di aree o la monetizzazione della propria quota non ceduta.

#### **SINTESI DEGLI INTERVENTI NEL MACROAMBITO "CARTIERA"**

##### **SUPERFICI E DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI**

<b>AMBITO</b>	<b>STER</b>	<b>SC mq.</b>
50 ANP	167.012	51.564,94 (comprese le SC esistenti in mapp. 45)
58 ANP	42.547	14.161,00
39 APC.b	66.386	25.529,00
<b>TOTALE</b>	<b>275.945</b>	<b>91.204,94</b>



<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – Nuovo produttivo della Cartiera</b>	<b>50 ANP</b>
<b>Localizzazione</b>	Capoluogo – settore ovest	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 167.094 mq. (dato PSC)
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>L'ambito è parte di un ambito produttivo sovracomunale individuato dal PTCP come ambito APS n.10 "Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro", disciplinato dall'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014. Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'APS al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.</p> <p>Sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Giunta comunale n.148 del 18/11/2008, almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P. (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi produttivi, commercio al dettaglio (strutture con Sv < 250 mq.)
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>Indice massimo ammissibile IT = 0,35 mq. SC / mq.STER (art. 3 Accordo Territoriale).</p> <p>Indice di utilizzazione fondiaria massimo: Uf = 0,65 mq./mq.</p> <p>In sede di POC è possibile concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche.</p>

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>Stanzani Roberto e Carla: Fg. 50 mapp. 293 – 294 – 46 – 30 (p)</p> <p>Elettromeccanica Tironi srl: Fg. 50 mapp. 51</p> <p>Mavora srl: Fg. 50 mapp. 327 – 272 – 96</p> <p>Comune di Castelfranco E.: Fg. 50 mapp. 326 – 366</p> <p>Palmizio e Malagoli: Fg. 50 mapp. 45.</p> <p>STER = 167.012</p>
<b>Superficie interessata territoriale</b>	STER = 167.012 mq. in ambito 50 ANP

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Sulla base dell'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014 e dei "Criteri e linee-guida per la redazione della Variante 4 al POC" approvati dalla Giunta comunale nel maggio 2014, le caratteristiche dell'intervento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attuazione in forma coordinata, attraverso un unico PUA da</li> </ul>
--	---

	<p>approvare nel rispetto dello schema di assetto definito dal POC e di un accordo-quadro da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC, degli ambiti 50ANP e 58 ANPO, oltre all'ambito 39 APC.b, già oggetto di PUA approvato, da modificare in coerenza con le prescrizioni e indicazioni del presente POC.</p> <p>Definizione di una quota degli interventi inseriti nel POC con valenza di Piano per gli Insediamenti Produttivi: deve essere rispettata la condizione che il 50% della superficie dell'ambito (81.826 mq.) sia costituito da aree con valenza di PIP; tali aree potranno comprendere: aree private destinate ad interventi convenzionati; aree di proprietà comunale (39.700 mq.), area di proprietà comunale per attrezzature di interesse generale (9.500 mq.), aree destinate a verde pubblico, fascia di rispetto del metanodotto</p> <p>In conformità con le previsioni della delibera di G.C. n.148 del 18/11/2008, richiamate dal PSC, l'obiettivo della messa a disposizione di aree da assegnare a operatori sarà perseguito attraverso le modalità valutate più efficaci tra le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esecuzione delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche e successiva assegnazione delle aree urbanizzate;</li> <li>- acquisizione da parte del Comune di aree urbanizzate dagli operatori che intervengono in base al POC, come quota del contributo di sostenibilità richiesto per l'inserimento nel POC, con successiva assegnazione di tali aree;</li> <li>- convenzionamento del prezzo di cessione di aree urbanizzate da parte di operatori che intervengono in base al POC, con assegnazione di tali aree ad operatori individuati in base a criteri di selezione definiti dal Comune;</li> </ul> <p>Realizzazione dell'APS "Cartiera" come area produttiva ecologicamente ecologicamente attrezzata APEA, vale a dire in area dotata dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile, nei termini e con le modalità di attuazione e gestione previsti dal PTCP e dal PSC all'art. 79.</p> <p>Le risorse costituite dal contributo di sostenibilità potranno essere in parte destinate alla realizzazione di una struttura da destinare a magazzino comunale.</p>
<p><b>Assetto urbanistico e condizioni di sostenibilità relative all'utilizzo delle risorse</b></p>	<p><i>Assetto urbanistico:</i> Le indicazioni di massima per l'assetto dell'ambito e le relazioni funzionali e morfologiche con gli ambiti contermini sono definite nello schema di assetto urbanistico (vedi), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> La parte sud dell'ambito è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. E' altresì soggetto al parere della Soprintendenza ogni intervento che comporti modifica all'assetto del sottosuolo, corredato da idonea</p>

	<p>documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p><b>Viabilità:</b> La viabilità principale di accesso e distribuzione è rappresentata nello schema di assetto in modo indicativo, e prevede un accesso diretto al sub-comparto sud dalla rotatoria esistente a sud della via Emilia, la conferma dell'accesso dalla via Emilia all'ambito 39 APC.b, (con alcune modifiche rispetto al PUA approvato), e un asse di collegamento e distribuzione est-ovest tra i due ambiti citati. Lo schema di assetto complessivo prevede, all'esterno del comparto, la realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Cartiera con la via Emilia.</p> <p><b>Reti tecnologiche:</b> L'ambito dovrà prevedere la realizzazione della doppia rete per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e acque nere.</p> <p><u>Smaltimento acque nere:</u> Previo accordo con l'Ente Gestore (Hera), le acque nere dovranno essere recapitate, attraverso un collegamento di nuova realizzazione, nella dorsale fognaria posta lungo Via Commenda-Canale, che convoglierà poi i reflui al depuratore; le caratteristiche tipologiche e dimensionali di collettori fognari ed opere accessorie, andranno definite in sede di PUA in accordo con le indicazioni fornite dall'Ente Gestore anche in ragione di eventuali interventi, nel frattempo intervenuti, di adeguamento e/o potenziamento della rete fognaria e depurativa comunale, da realizzarsi ad opera dell'Ente Gestore stesso per il riequilibrio complessivo del sistema. All'interno dei singoli lotti dovranno inoltre essere realizzati idonei interventi per la gestione della acque di prima pioggia, laddove previsto in relazione al tipo di attività insediata ai sensi della DGR286/2005 e della DGR 1860/2006; le acque una volta trattate confluiranno nella rete di smaltimento dei reflui.</p> <p><b>Prescrizioni Hera SpA .- INRETE Distribuzione Energia per la progettazione e realizzazione delle infrastrutture a rete:</b> <i>In fase attuativa si applicano le prescrizioni generali e specifiche e le quote di ripartizione dei costi tra gli ambiti, contenute nel parere prot. 95415 e 32855 del 18/10/2018i, a cui si rimanda.</i></p> <p><i>FOGNATURA (Acque reflue "nere" – Acque meteoriche "bianche" – Depurazione)</i></p>

	<p><i>ACQUA (Rete acqua – Allacciamenti d'utenza acqua)</i>  <i>GAS (Rete Gas – Allacciamenti d'utenza gas)</i>  <u><i>Smaltimento acque meteoriche (vedi VAS-Va/SAT)</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obbligo di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture: Raccolta mediante una terza rete che confluirà nelle apposite vasche per l'accumulo ed il reimpiego per usi compatibili</li> <li>- All'interno del comparto le acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, per le quali non sarà previsto il trattamento di prima pioggia, e le acque meteoriche provenienti dalle coperture, solo quando queste eccedono le capacità di accumulo previsto per un loro riutilizzo, dovranno essere raccolte e inviate in scarico; i recapiti possibili sono il Canal Torbido (possibilità da concordare con il Consorzio Bonifica di Burana) e lo Scolo Sonara (previa necessaria risoluzione delle situazioni di criticità già riconosciute nello stato di fatto per l'area a ridosso della linea ferroviaria).</li> <li>- Gli interventi che comportano impermeabilizzazione del suolo ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica devono essere sottoposti al Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente, per valutare le azioni compensative necessarie e per il rilascio del conseguente parere idraulico.</li> <li>- Lungo i canali e le opere di competenza del Consorzio della Bonifica Burana è prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto di 5 m. esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici. E' inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di 10 m. esterna ad ogni sponda o al piede dell'argine.</li> </ul> <p><u><i>Metanodotto</i></u>  Lo schema individua la fascia di rispetto del metanodotto che attraversa l'ambito, della dimensione trasversale di 23,0 m. (11,50 m. per lato), che potrà essere destinata in base alla normativa vigente ad usi non permanenti.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici, idraulici e sismici del POC</b></p>	<p><b><i>Aspetti idrogeologici e idraulici:</i></b>  In sede di PUA dovranno essere definite localizzazioni, modalità costruttive e dimensionamento dei sistemi di laminazione, per il cui dimensionamento si dovrà fare riferimento ad eventi con tempi di ritorno ventennali per i collettori preposti al convogliamento delle acque meteoriche ed ad eventi con tempo di ritorno centennale, per la determinazione dei volumi necessari alla laminazione dell'onda di piena generata dal comparto/dai comparti.  La verifica idraulica complessiva della rete che dovrà essere condotta tramite simulazione numerica, sia nel caso della pioggia breve e intensa con tempo di ritorno pari a 20 anni sia in quello dell'evento critico per la vasca con frequenza secolare, dovrà evidenziare che la rete conservi una buona capacità di deflusso delle acque meteoriche, non verificandosi fenomeni di sovraccarico delle condotte con funzionamento in pressione, né di esondazione con allagamento superficiale sia nei tratti apicali della rete in corrispondenza delle superfici drenate, che nei tratti terminali in</p>

	<p>corrispondenza del punto di immissione del canale al reticolo idrografico superficiale.</p> <p>È evidente che gli adeguamenti del sistema di drenaggio delle acque bianche (sistemazione fosso di scolo e mantenimento in efficienza dello stesso soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario) e di collettamento delle acque nere al depuratore (collettore di collegamento dei comparti alla dorsale fognaria esistente di via per Panzano), ancorché di interesse immediato per l'attuazione dei comparti in oggetto, nel lungo periodo serviranno anche le rimanenti aree del macroambito "Cartiera"; si ritiene pertanto plausibile che detti interventi e/o opere infrastrutturali possano essere realizzate da Comune ed Hera con un contributo economico da parte dei comparti in attuazione in base alla presente Variante 4 al POC.</p> <p>Sono in ogni caso da applicare in sede di PUA le limitazioni e prescrizioni definite nelle "Disposizioni generali" (par. 2) e nelle Disposizioni specifiche" (par. 3.2) definite per le aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2) e rare (P3) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA (DGR 1 agosto 2016 n. 1300).</p> <p><b>Pericolosità sismica locale:</b></p> <p>In generale, la configurazione litostratigrafia, geotecnica e sismica rende possibile ipotizzare l'adozione di fondazioni dirette superficiali, il cui dimensionamento strutturale dovrà comunque avvalersi di nuove indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi in corrispondenza delle specifiche aree di progetto. I risultati delle nuove indagini specifiche andranno confrontati con i parametri geotecnici e sismici ricavati in questa sede.</p>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b></p>	<p><b>Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali:</b></p> <p>Una porzione nella parte est dell'ambito, lungo il canal Torbido, è classificata "zona di tutela ordinaria" dal PTCP (Tav. 1.1.5) e soggetta alle disposizioni dell'art.9, comma 2, lett. b. Entro tale zona il PUA deve prevedere esclusivamente la realizzazione di verde (pubblico o privato), nel rispetto del citato art.9 del PTCP.</p> <p><b>Protezione acque sotterranee:</b></p> <p>L'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art.12 A del PTCP, comma 1 lett. a; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art.12 A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio di inquinamento.</p> <p><b>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</b></p> <p>Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><b>Smaltimento acque meteoriche (vedi ValSAT – VAS):</b></p> <p>Realizzazione di una rete di alimentazione interna di tipo doppio, una per le alimentazioni di tipo potabile e la seconda per gli usi non potabili che preleverà le acque da un'apposita vasca di accumulo delle acque captate; il dimensionamento dell'invaso di accumulo, che potrà anche essere</p>



	<p>multifunzionale in funzione degli utilizzi interni/esterni, dovrà avvenire in una fase successiva in funzione del volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio e del reale fabbisogno per gli usi suddetti. Dovrà anche essere previsto un sistema di ricarica con acqua potabile nei periodi di scarsa piovosità in modo da poter sempre garantire un minimo volume d'acqua utile per il costante approvvigionamento di tale rete.</p> <p>Le acque eccedenti dovranno essere inviate alla rete di scarico delle acque bianche, previa laminazione delle portate.</p> <p><b>Prescrizioni relative allo scarico nei recettori finali – laminazione (vedi ValSAT – VAS):</b></p> <p>Il limite allo scarico nei recettori finali non potrà superare i <b>5 lt/sec/ha<sub>IMP</sub></b>; al fine di poter rispettare il suddetto vincolo allo scarico, è prevista l'attuazione degli ambiti in <b>regime d'invarianza idraulica</b> (con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC), attraverso la laminazione degli scarichi in uscita dai comparti prima della loro immissione nel recettore finale considerando, come parametro di riferimento per il dimensionamento volumetrico dei bacini di laminazione, <b>500 mc/ha</b> di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato.</p> <p>La laminazione potrà, in generale, essere ottenuta attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un incremento del sistema "maggiore", ovvero l'insieme di quegli elementi che costituiscono il sistema di drenaggio superficiale</li><li>• un incremento del sistema "minore", ovvero il complesso della rete di collettori e canalizzazioni realizzate per il trasporto delle acque;</li><li>• la realizzazione di vasche di laminazione di volume adeguato, a servizio di uno o più comparti.</li></ul> <p><b>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica (vedi VAS-ValSAT):</b></p> <p>In fase esecutiva dovrà essere eseguita una nuova campagna geognostica ponendo particolare attenzione nei confronti dell'osservato decadimento delle proprietà geomeccaniche dei terreni fini con la profondità e dei conseguenti possibili cedimenti a breve e lungo termine che si possono generare, anche in condizione post-sismica. Le nuove indagini penetrometriche (da eseguirsi preferibilmente attraverso l'utilizzo di punta elettrica e piezocono), oltre a dettagliare con maggior risoluzione la stratigrafia locale, potranno individuare, laddove i valori dei parametri di resistenza geomeccanica risultino particolarmente scarsi, le profondità da cui eventualmente estrarre campioni di terreno indisturbato per prove di laboratorio geotecnico, sia in campo statico che dinamico. Le stesse penetrometrie dovranno essere impiegate per calcolare l'Indice di Potenziale Liquefazione a valle di nuove analisi di risposta sismica locale, considerato che, per le aree esaminate in questa sede, la distribuzione spaziale e verticale dei livelli sabbiosi è risultata estremamente variabile: non si può, pertanto, escludere che, in corrispondenza del terreno di fondazione degli edifici in progetto, non vi possano essere spessori cumulati di sabbie superiori a quelli identificati in questa sede.</p>
--	--

	<p><b>Accessibilità e mobilità:</b></p> <p>La realizzazione dell'ambito, insieme a quella dei due ambiti limitrofi, non può ritenersi coerente con l'attuale assetto viabilistico, con particolare riferimento alla rotatoria di innesto della tangenziale nella sua attuale inefficiente configurazione;</p> <p>Di tale rotatoria, una volta escluse ipotesi di trasformazione più radicale (i.e. sbinamento), va quantomeno previsto il raddoppio degli attestamenti lungo i tre rami principali (via Emilia e tangenziale) e la rimodulazione dell'anello di circolazione;</p> <p>Occorre estendere la valutazione al nodo Emilia/Cartiera, nodo che è necessario attrezzare con una rotatoria compatta, data la rilevanza dei flussi scambiati in direzione Castelfranco centro;</p> <p>Il progetto deve infine dedicare attenzione al tema dei collegamenti pedonali e ciclabili con la stazione ferroviaria e con le fermate bus sull'Emilia, elementi essenziali anche nell'ottica di valorizzare gli elementi di sostenibilità che devono poter caratterizzare una APEA.</p> <p>In sede di PUA è prescritta la definizione, di concerto con ANAS, delle specifiche tecniche e degli interventi costruttivi viabilistici in applicazione delle indicazioni fornite da ANAS in sede di parere sul POC 4 adottato (prot. 0172085-P del 22/03/2019)..</p> <p>In sede di PUA si ritiene inoltre opportuna la designazione di un Mobility Manager e di un Referente Unico per la Sicurezza.</p> <p><b>Aspetti acustici:</b></p> <p>La valutazione previsionale di impatto acustico relativa alla IV Variante al POC (vedi ValSAT-VAS) valuta che "l'impatto complessivo delle trasformazioni previste nella Variante, sulla base della modellizzazione preliminare predisposta, appare compatibile con le funzioni ora insediate all'esterno dell'area interessata alla Variante". Tale valutazione preliminare "consente di ritenere i livelli di rumore attualmente presenti compatibili con le trasformazioni previste".</p> <p>In sede di PUA, in presenza di maggiori informazioni sulle tipologie di attività da insediare, si dovrà approfondire l'indagine acustica e dimensionare eventuali interventi di mitigazione che dovessero risultare necessari al fine di garantire il rispetto dei limiti assoluti e differenziali di rumore presso i ricettori presenti.</p> <p>I fattori di criticità che emergono dalla valutazione previsionale preliminare sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La previsione di un'area verde che isola l'edificio residenziale a nord dell'ambito 50ANP consente una distanza importate tra l'edificio esistente ed i nuovi edifici produttivi da insediare; la collocazione di sorgenti sonore ad elevata emissione di fronte a tale edificio dovranno essere evitate ed in ogni caso preventivamente valutate al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti.</li><li>- In corrispondenza degli edifici ad uso abitativo in area agricola esterni al perimetro del POC, poco numerosi ma presenti sia a nord dell'ambito 50ANP che ad est e ad ovest dell'ambito 58ANP, non può essere escluso il superamento del differenziale di immissione; pertanto:</li><li>- la collocazione di sorgenti ad elevata emissione sonora all'esterno</li></ul>
--	--

	<p>degli edifici, sul perimetro esterno a N-W dell'area destinata ad interventi pubblici e convenzionati dell'ambito 50ANP, dovrà essere evitata ed in ogni caso preventivamente valutata al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La collocazione di sorgenti sonore ad elevata emissione sul perimetro esterno ovest dell'ambito 58ANP dovrà essere possibilmente evitata; in ogni caso sia sul perimetro est che sul perimetro ovest dovrà essere preventivamente valutato l'impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti.</li> <li>- Qualora dovesse essere confermata la previsione di realizzare nuovi edifici residenziali nel sub ambito 28.3, la collocazione di sorgenti sonore sul perimetro esterno est dell'ambito 39APCb e sul perimetro esterno ovest dell'ambito 50ANP dovrà essere evitata, e l'insediamento di attività potenzialmente rumorose dovrà essere preventivamente valutato al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>SC = 50.842,94 mq., di cui:  Nelle aree private per interventi a libero mercato: 33.530,3 mq.  Nelle aree pubbliche e private convenzionate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC pubblico (Comune di Castelfranco E.): 8.580,40 mq.</li> <li>- SC privati convenzionati: 8.732,24 mq.</li> <li>- SC privati area mapp. 45 Fg.50: 672,0 mq. al lordo delle SC dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del POC 4.</li> </ul> <p><i>Usi:</i>  Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili (U.17, U.18, U.19, U.20, U.32)  Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (U.4.1, U.5, U.7, U.9, U.11, U.14, U.16)  Funzioni speciali (U.34)  Funzione abitativa (U1) solo nell'area del mapp. 45 Fg.50, e limitatamente al mantenimento dell'abitazione esistente e legittimata.</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	<p>Ambito idoneo per esercizi di vicinato (SV &lt; 250 mq.) alimentari e non alimentari, complementari alle funzioni principali  Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	<p><i>Verde pubblico o altre attrezzature collettive:</i>  U = 10% della STER  U = 0,10 x 167.012 = 16.701,2 mq.  U = 0,60 della SC per usi direzionali, commerciali, terziari.  Verde pubblico previsto: 28.950 mq., relativo all'insieme dei tre ambiti 50 ANP, 58 ANP e 39 APC.b.  La dotazione dovrà essere qualificata come area destinata alla sperimentazione colturale, le cui modalità di gestione saranno stabilite dall'Amministrazione comunale. La porzione a confine con la residenza esistente dovrà essere piantumata ai fini di garantire una mitigazione ambientale.  Quote di verde di mitigazione (non necessariamente qualificate come dotazione pubblica) e ulteriori quote di verde pubblico possono essere</p>

	<p>motivatamente introdotte in sede di PUA a condizione che ne sia riconoscibile tale connotazione.</p> <p><i>Parcheggi pubblici (P1):</i> 5% della STER</p> <p><math>P1 = 0,05 \times 167.012 = 8.350,6</math> mq.</p> <p>P1 = 40% della SC per usi direzionali, commerciali, terziari.</p>
<b>Accordi e altri atti negoziali sottoscritti</b>	Rep. 673 del 07/12/2005 – Accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 tra Comune di Castelfranco Emilia e Società Agricola Mavora di Collina Augusto e c. s.a.s.
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'insieme dei tre ambiti 50ANP, 58ANP, 39APC.b, con previsione di attuazione per stralci funzionali.

### **AMBITO 50 ANP – Calcolo del Contributo di sostenibilità**

In applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Comunale per la redazione del POC, il contributo si calcola come quota percentuale (30% per le aree produttive) della valorizzazione immobiliare prodotta dai diritti edificatori assegnati; quest'ultima per il capoluogo è fissata in 120 € per mq. di SC.

MAVORA: contributo assolto dalla cessione di aree (art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto con il Comune di Castelfranco E.)

TIRONI:  $7.787,8 \times 120 \times 0,30 = \mathbf{280.361 \text{ €}}$

STANZANI C. e R.:  $8.858,0 \times 120 \times 0,30 = \mathbf{318.888 \text{ €}}$

PALMIZIO e MALAGOLI:  $\text{€ } 120,0 \times 0,30 = 36,0 \text{ €/mq.}$  della sola SC aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del POC 4.

**TOTALE contributo di sostenibilità su diritti privati 599.249 €<sup>2</sup>**

Ad esso si aggiunge il contributo ridotto per i diritti edificatori privati convenzionati (SC = 8.732,24 mq.), che insieme a quelli comunali devono essere "spalmati" sulle aree comunali e su quelle private convenzionate.

Nell'ipotesi che il convenzionamento comporti una riduzione dell'offerta pari al 20% dei prezzi di mercato, il contributo richiesto si riduce proporzionalmente:

TIRONI =  $4.085,41 \text{ mq.} \times 96 \times 0,30 = \mathbf{117.659 \text{ €}}$

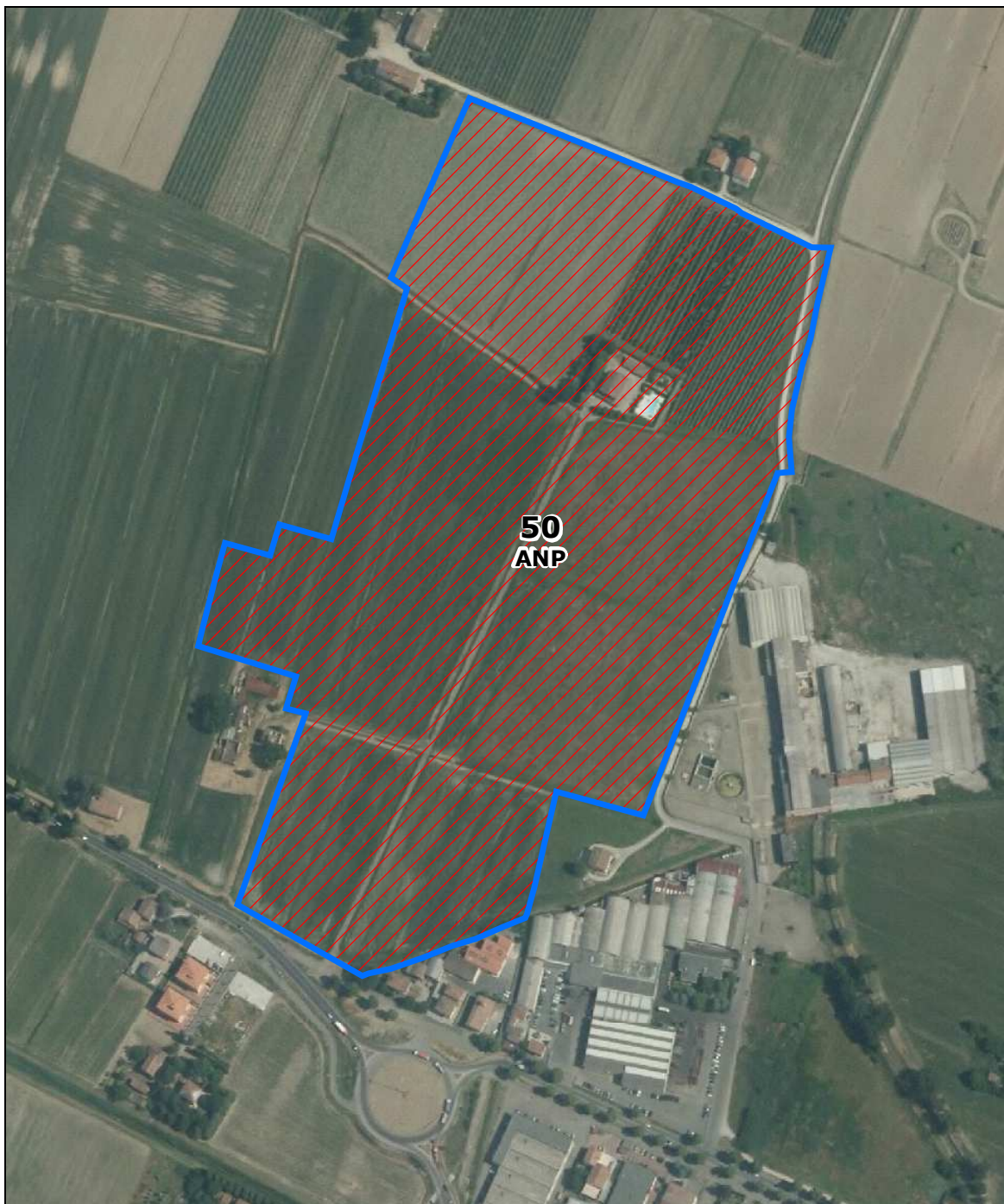
STANZANI =  $4.646,83 \text{ mq.} \times 96 \times 0,30 = \mathbf{133.828 \text{ €}}$



**TOTALE contributo di sostenibilità su diritti privati convenzionati PIP 251.487 €**

Per un totale di **850.736 €** che potranno essere in parte costituiti dalla realizzazione della struttura da destinare a magazzino comunale.

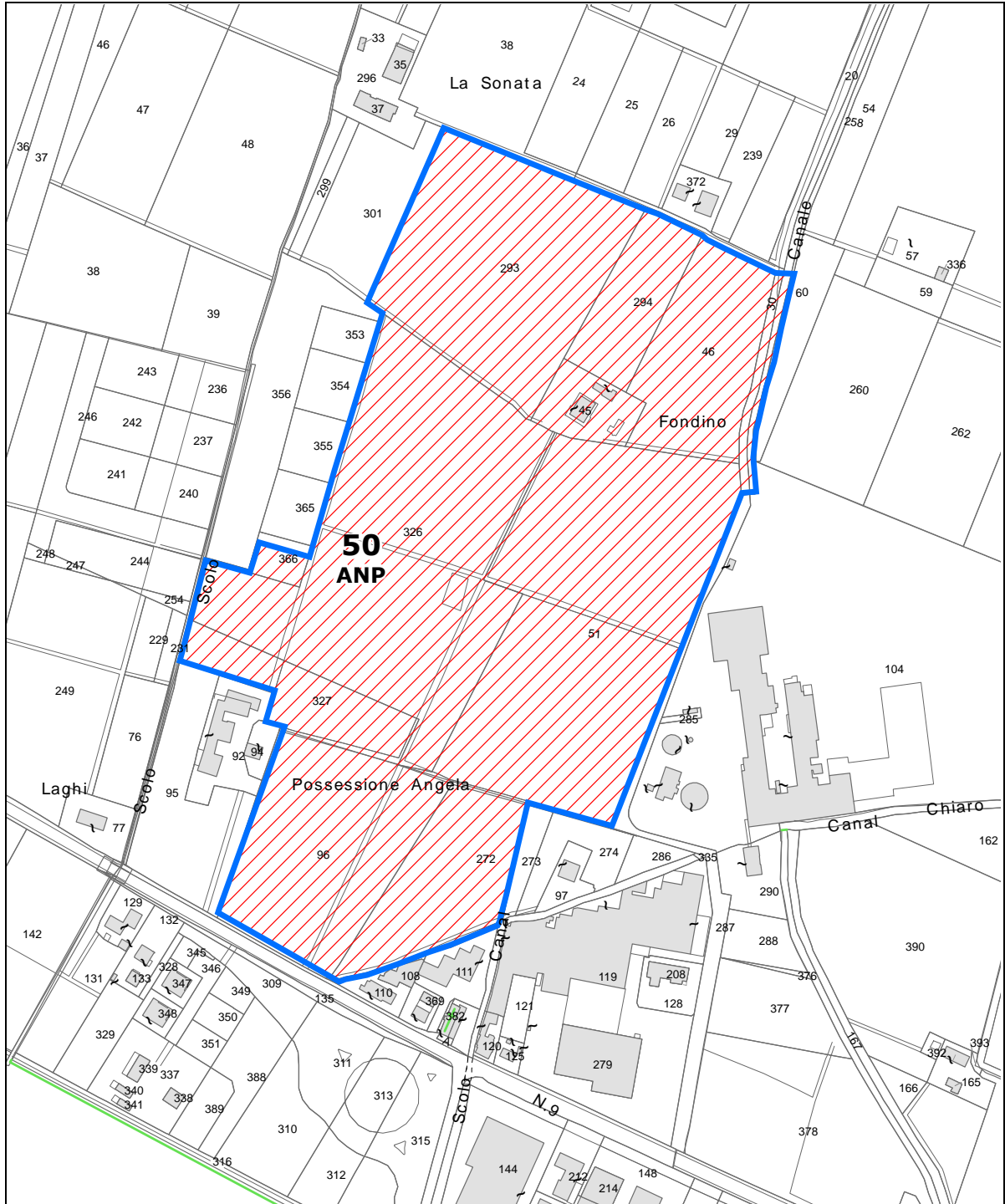
<sup>2</sup> Al netto del contributo di sostenibilità relativo all'eventuale quota di SC aggiuntiva rispetto all'esistente assegnata dal POC al mapp.45 di proprietà Palmizio e Malaguti

**50 ANP – INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2011 – SCALA 1:5.000**



-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
-  Perimetro dell'area inserita nel POC

**50 ANP – INDIVIDUAZIONE SU BASE CATASTALE – SCALA 1:5.000**



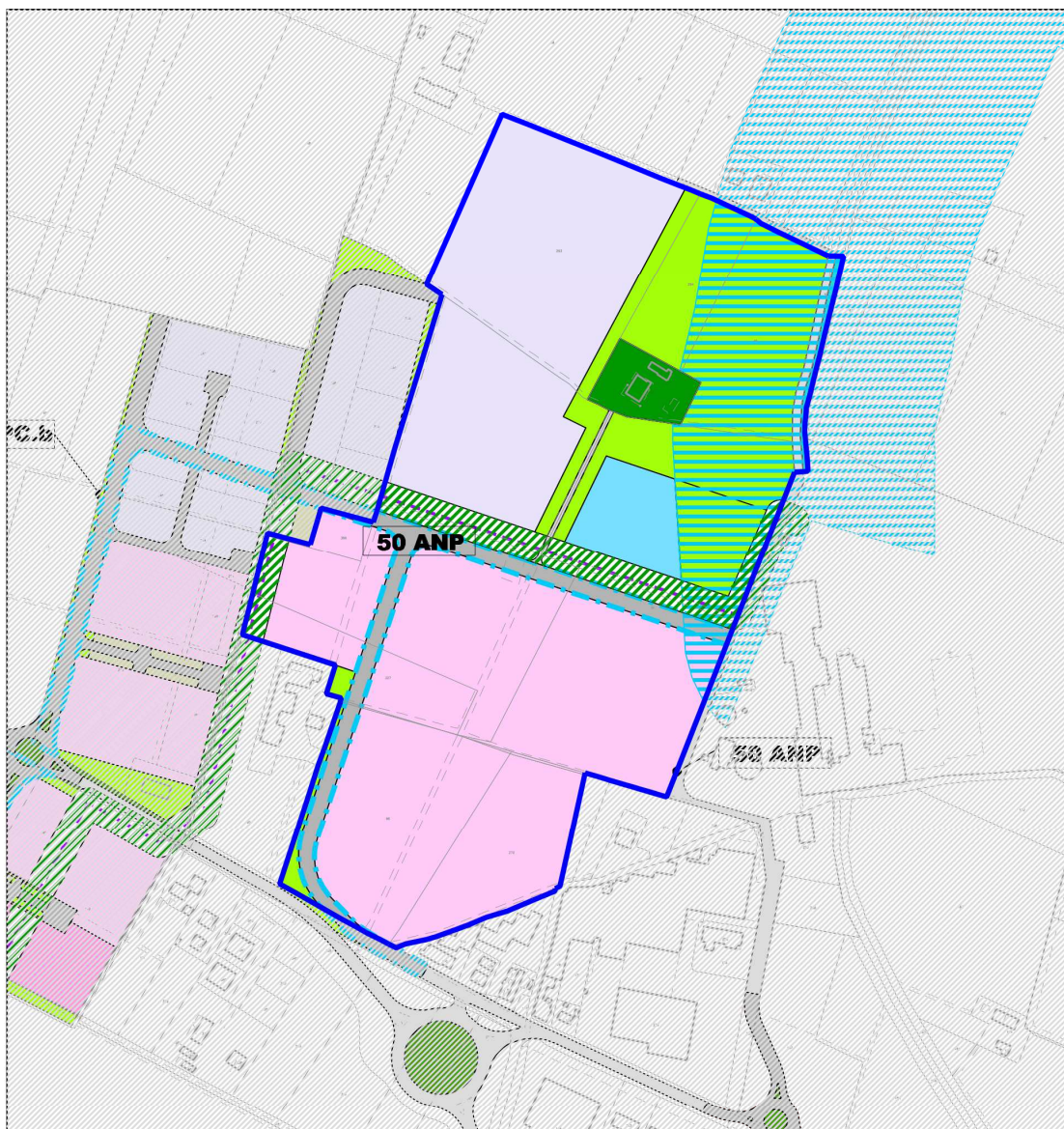
Perimetro dell'ambito definito dal PSC



Perimetro dell'area inserita nel POC



**50 ANP – SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO – SCALA 1:5.000**



**Urbanizzazioni generali**

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Parcheggi pubblici
- Verde pubblico

**Viabilità da realizzare preliminarmente all'insediamento delle attività produttive**

- Assi strutturali
- Intervento sulla via Emilia finalizzato alla realizzazione di una rotonda compatta
- Metanodotto esistente e relativa zona di rispetto

**Ambito del PSC - 50 ANP**

- Superficie fondiaria per interventi privati
- Superficie fondiaria per interventi pubblici e convenzionati
- Area per magazzini comunali
- Fondiaria privata
- Zona di tutela ordinaria art. 9 PTCP





<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – Nuovo produttivo Graziosa</b>	<b>58 ANP</b>
<b>Localizzazione</b>	Capoluogo – settore ovest	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 45.142 mq. (PSC)
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>Consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente con la realizzazione di un ambito produttivo.</p> <p>L'ambito è parte di un ambito produttivo sovracomunale individuato dal PTCP come ambito APS n.10 "Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro", disciplinato dall'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014. Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'APS al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.</p> <p>Sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Giunta comunale n.148 del 18/11/2008, almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P. (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi produttivi, commercio al dettaglio (strutture con Sv comprese tra 251 e 1.500 mq.)
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Uf ≤ 0,65 SF ad uso produttivo

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Anzevino Tiziano: Fg. 49 mapp. 132 -133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 - 139 – 140 – 141 – 170 – 171 Bergonzini Giulio, Fornetti Rosa: Fg. 49 mapp. 142 ST = 72.624
<b>Superficie territoriale interessata</b>	In totale STER = 40.460 mq.

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Sulla base dell'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014 e dei "Criteri e linee-guida per la redazione della Variante 4 al POC" approvati dalla Giunta comunale nel maggio 2014, le caratteristiche dell'intervento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attuazione in forma coordinata, attraverso un unico PUA da approvare nel rispetto dello schema di assetto definito dal POC e di un accordo-quadro da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC, degli ambiti 50ANP e 58 ANPO, oltre all'ambito 39 APC.b, già oggetto di PUA</li> </ul>
--	--

	<p>approvato, da modificare in coerenza con le prescrizioni e indicazioni del presente POC.</p> <p>Definizione di una quota degli interventi inseriti nel POC con valenza di Piano per gli Insediamenti Produttivi (aree private destinate ad interventi convenzionati): deve essere rispettata la condizione che il 50% della superficie dell'ambito (20.230 mq.) sia costituito da aree con valenza di PIP.</p> <p>In conformità con le previsioni della delibera di G.C. n.148 del 18/11/2008, richiamate dal PSC, l'obiettivo della messa a disposizione di aree da assegnare a operatori locali sarà perseguito attraverso il convenzionamento del prezzo di cessione di aree urbanizzate da parte di operatori che intervengono in base al POC, con assegnazione di tali aree ad operatori individuati in base a criteri di selezione definiti dal Comune.</p> <p>Realizzazione dell'APS "Cartiera" come area produttiva ecologicamente ecologicamente attrezzata APEA, vale a dire in area dotata dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile, nei termini e con le modalità di attuazione e gestione previsti dal PTCP e dal PSC all'art. 79.</p>
<p><b>Assetto urbanistico e condizioni di sostenibilità relative all'utilizzo delle risorse</b></p>	<p><i>Assetto urbanistico:</i> Le indicazioni di massima per l'assetto dell'ambito e le relazioni funzionali e morfologiche con gli ambiti contermini sono definite nello schema di assetto urbanistico (vedi), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> La parte nord dell'ambito è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. E' altresì soggetto al parere della Soprintendenza ogni intervento che comporti modifica all'assetto del sottosuolo, corredato da idonea documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza.</p> <p><i>Rete ecologica di livello locale:</i> Ai sensi dell'art.29 comma 3 del PTCP in sede attuativa dovranno essere applicate, nella progettazione delle aree verdi, modalità di intervento coerenti con il ruolo di "connettivo ecologico diffuso" come elemento della rete ecologica definito dal PTCP.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia</p>

	del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	<p><b>Viabilità:</b> La viabilità principale di accesso e distribuzione è rappresentata nello schema di assetto in modo indicativo, e prevede un accesso diretto all'ambito dalla via Emilia con intersezione a rotatoria, in corrispondenza del nuovo accesso all'ambito 39 APC.b.</p> <p><b>Reti tecnologiche:</b> L'ambito dovrà prevedere la realizzazione della doppia rete per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e acque nere.</p> <p><u>Smaltimento acque nere</u> Previo accordo con l'Ente Gestore (Hera), le acque nere dovranno essere recapitate, attraverso un collegamento di nuova realizzazione, nella dorsale fognaria posta lungo Via Commenda-Canale, che convoglierà poi i reflui al depuratore; le caratteristiche tipologiche e dimensionali di collettori fognari ed opere accessorie, andranno definite in sede di PUA in accordo con le indicazioni fornite dall'Ente Gestore anche in ragione di eventuali interventi, nel frattempo intervenuti, di adeguamento e/o potenziamento della rete fognaria e depurativa comunale, da realizzarsi ad opera dell'Ente Gestore stesso per il riequilibrio complessivo del sistema. All'interno dei singoli lotti dovranno inoltre essere realizzati idonei interventi per la gestione della acque di prima pioggia, laddove previsto in relazione al tipo di attività insediata ai sensi della DGR286/2005 e della DGR 1860/2006; le acque una volta trattate confluiranno nella rete di smaltimento dei reflui.</p> <p><b>Prescrizioni Hera SpA .- INRETE Distribuzione Energia per la progettazione e realizzazione delle infrastrutture a rete:</b> <i>In fase attuativa si applicano le prescrizioni generali e specifiche e le quote di ripartizione dei costi tra gli ambiti, contenute nel parere prot. 95415 e 32855 del 18/10/2018i, a cui si rimanda.</i> FOGNATURA (Acque reflue "nere" – Acque meteoriche "bianche" – Depurazione) ACQUA (Rete acqua – Allacciamenti d'utenza acqua) GAS (Rete Gas – Allacciamenti d'utenza gas).</p> <p><u>Smaltimento acque meteoriche (vedi VAS-ValSAT)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obbligo di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture: Raccolta mediante una terza rete che confluirà nelle apposite vasche per l'accumulo ed il reimpiego per usi compatibili</li> <li>- All'interno del comparto le acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, per le quali non sarà previsto il trattamento di prima pioggia, e le acque meteoriche provenienti dalle coperture, solo quando queste eccedono le capacità di accumulo previsto per un loro riutilizzo, dovranno essere raccolte e inviate in scarico; il recapito possibile è il Cavo Diversivo Muzza.</li> <li>- Gli interventi che comportano impermeabilizzazione del suolo ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica devono essere sottoposti al Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente, per valutare le azioni compensative necessarie e per il</li> </ul>

	<p>rilascio del conseguente parere idraulico.</p> <p>- Lungo i canali e le opere di competenza del Consorzio della Bonifica Burana è prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto di 5 m. esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici. E' inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di 10 m. esterna ad ogni sponda o al piede dell'argine.</p> <p><u>Metanodotto</u></p> <p>Lo schema individua la fascia di rispetto del metanodotto che attraversa l'ambito, della dimensione trasversale di 23,0 m. (11,50 m. per lato), che potrà essere destinata in base alla normativa vigente ad usi non permanenti.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici, idraulici e sismici del POC</b></p>	<p><b>Aspetti idrogeologici e idraulici:</b></p> <p>In sede di PUA dovranno essere definite localizzazioni, modalità costruttive e dimensionamento dei sistemi di laminazione, per il cui dimensionamento si dovrà fare riferimento ad eventi con tempi di ritorno ventennali per i collettori preposti al convogliamento delle acque meteoriche ed ad eventi con tempo di ritorno centennale, per la determinazione dei volumi necessari alla laminazione dell'onda di piena generata dal comparto/dai comparti.</p> <p>La verifica idraulica complessiva della rete che dovrà essere condotta tramite simulazione numerica, sia nel caso della pioggia breve e intensa con tempo di ritorno pari a 20 anni sia in quello dell'evento critico per la vasca con frequenza secolare, dovrà evidenziare che la rete conservi una buona capacità di deflusso delle acque meteoriche, non verificandosi fenomeni di sovraccarico delle condotte con funzionamento in pressione, né di esondazione con allagamento superficiale sia nei tratti apicali della rete in corrispondenza delle superfici drenate, che nei tratti terminali in corrispondenza del punto di immissione del canale al reticolo idrografico superficiale.</p> <p>È evidente che gli adeguamenti del sistema di drenaggio delle acque bianche (sistemazione fosso di scolo e mantenimento in efficienza dello stesso soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario) e di collettamento delle acque nere al depuratore (collettore di collegamento dei comparti alla dorsale fognaria esistente di via per Panzano), ancorché di interesse immediato per l'attuazione dei comparti in oggetto, nel lungo periodo serviranno anche le rimanenti aree del macroambito "Cartiera"; si ritiene pertanto plausibile che detti interventi e/o opere infrastrutturali possano essere realizzate da Comune ed Hera con un contributo economico da parte dei comparti in attuazione in base alla presente Variante 4 al POC.</p> <p>Sono in ogni caso da applicare in sede di PUA le limitazioni e prescrizioni definite nelle "Disposizioni generali" (par. 2) e nelle Disposizioni specifiche" (par. 3.2) definite per le aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2) e rare (P3) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA (DGR 1 agosto 2016 n. 1300).</p>

	<p><b>Pericolosità sismica locale:</b> In generale, la configurazione litostratigrafia, geotecnica e sismica rende possibile ipotizzare l'adozione di fondazioni dirette superficiali, il cui dimensionamento strutturale dovrà comunque avvalersi di nuove indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi in corrispondenza delle specifiche aree di progetto. I risultati delle nuove indagini specifiche andranno confrontati con i parametri geotecnici e sismici ricavati in questa sede.</p>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</b></p>	<p><b>Protezione acque sotterranee:</b> L'area è compresa entro le “zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: “nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA”.</p> <p>L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B”, e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, recepite all'art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><b>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</b> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><b>Smaltimento acque meteoriche (vedi ValSAT – VAS):</b> Realizzazione di una rete di alimentazione interna di tipo doppio, una per le alimentazioni di tipo potabile e la seconda per gli usi non potabili che preleverà le acque da un'apposita vasca di accumulo delle acque captate; il dimensionamento dell'invaso di accumulo, che potrà anche essere multiplo in funzione degli utilizzi interni/esterni, dovrà avvenire in una fase successiva in funzione del volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio e del reale fabbisogno per gli usi suddetti. Dovrà anche essere previsto un sistema di ricarica con acqua potabile nei periodi di scarsa piovosità in modo da poter sempre garantire un minimo volume d'acqua utile per il costante approvvigionamento di tale rete.</p> <p>Le acque eccedenti dovranno essere inviate alla rete di scarico delle acque bianche, previa laminazione delle portate.</p> <p><b>Prescrizioni relative allo scarico nei recettori finali – laminazione (vedi ValSAT – VAS):</b> Il limite allo scarico nei recettori finali non potrà superare i <b>5 lt/sec/ha<sub>IMP</sub></b>; al fine di poter rispettare il suddetto vincolo allo scarico, è prevista l'attuazione degli ambiti in <b>regime d'invarianza idraulica</b> (con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC), attraverso la laminazione degli scarichi in uscita dai comparti prima della loro immissione nel recettore finale considerando, come parametro di riferimento per il</p>

	<p>dimensionamento volumetrico dei bacini di laminazione, <b>500 mc/ha</b> di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato.</p> <p>La laminazione potrà, in generale, essere ottenuta attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un incremento del sistema “maggiore”, ovvero l’insieme di quegli elementi che costituiscono il sistema di drenaggio superficiale</li><li>• un incremento del sistema “minore”, ovvero il complesso della rete di collettori e canalizzazioni realizzate per il trasporto delle acque;</li><li>• la realizzazione di vasche di laminazione di volume adeguato, a servizio di uno o più comparti.</li></ul> <p><b>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica (vedi VAS-VaISAT):</b></p> <p>In fase esecutiva dovrà essere eseguita una nuova campagna geognostica ponendo particolare attenzione nei confronti dell’osservato decadimento delle proprietà geomeccaniche dei terreni fini con la profondità e dei conseguenti possibili cedimenti a breve e lungo termine che si possono generare, anche in condizione post-sismica. Le nuove indagini penetrometriche (da eseguirsi preferibilmente attraverso l’utilizzo di punta elettrica e piezocono), oltre a dettagliare con maggior risoluzione la stratigrafia locale, potranno individuare, laddove i valori dei parametri di resistenza geomeccanica risultino particolarmente scarsi, le profondità da cui eventualmente estrarre campioni di terreno indisturbato per prove di laboratorio geotecnico, sia in campo statico che dinamico. Le stesse penetrometrie dovranno essere impiegate per calcolare l’Indice di Potenziale Liquefazione a valle di nuove analisi di risposta sismica locale, considerato che, per le aree esaminate in questa sede, la distribuzione spaziale e verticale dei livelli sabbiosi è risultata estremamente variabile: non si può, pertanto, escludere che, in corrispondenza del terreno di fondazione degli edifici in progetto, non vi possano essere spessori cumulati di sabbie superiori a quelli identificati in questa sede.</p> <p><b>Accessibilità e mobilità:</b></p> <p>L’accesso all’ambito 58 va realizzato con una rotatoria compatta (38/40 mt. di diametro esterno); la realizzazione di una semplice svolta a sinistra canalizzata risulta infatti poco convincente: a fronte di costi sostanzialmente paragonabili a quelli di una rotatoria compatta si inserirebbe un dispositivo molto più pericoloso e inefficiente (le svolte a sinistra verso Modena subirebbero un allungamento di un chilometro).</p> <p>La realizzazione dei tre ambiti previsti dal POC e dal Piano particolareggiato unitario non può ritenersi coerente con l’attuale assetto viabilistico, con particolare riferimento alla rotatoria di innesto della tangenziale nella sua attuale inefficiente configurazione.</p> <p>Di tale rotatoria, una volta escluse ipotesi di trasformazione più radicale (i.e. sbinamento), va quantomeno previsto il raddoppio degli attestamenti lungo i tre rami principali (via Emilia e tangenziale) e la rimodulazione dell’anello di circolazione.</p> <p>Occorre estendere la valutazione al nodo Emilia/Cartera, nodo che è necessario attrezzare con una rotatoria compatta, data la rilevanza dei flussi scambiati in direzione Castelfranco centro;</p> <p>Il progetto deve infine dedicare attenzione al tema dei collegamenti</p>
--	--

	<p>pedonali e ciclabili con la stazione ferroviaria e con le fermate bus sull'Emilia, elementi essenziali anche nell'ottica di valorizzare gli elementi di sostenibilità che devono poter caratterizzare una APEA.</p> <p>In sede di PUA è prescritta la definizione, di concerto con ANAS, delle specifiche tecniche e degli interventi costruttivi viabilistici in applicazione delle indicazioni fornite da ANAS in sede di parere sul POC 4 adottato (prot. 0172085-P del 22/03/2019)..</p> <p>In sede di PUA si ritiene inoltre opportuna la designazione di un Mobility Manager e di un Referente Unico per la Sicurezza.</p> <p><b>Aspetti acustici:</b> I fattori di criticità che emergono dalla valutazione previsionale preliminare sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In corrispondenza degli edifici ad uso abitativo in area agricola esterni al perimetro del POC, poco numerosi ma presenti sia a nord dell'ambito 50ANP che ad est e ad ovest dell'ambito 58ANP, non può essere escluso il superamento del differenziale di immissione; pertanto:</li> <li>- La collocazione di sorgenti sonore ad elevata emissione sul perimetro esterno ovest dell'ambito 58ANP dovrà essere possibilmente evitata; in ogni caso sia sul perimetro est che sul perimetro ovest dovrà essere preventivamente valutato l'impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti.</li> </ul>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p>SC = 14.161,0 mq., di cui: nelle aree private per interventi a libero mercato: 8.092,0 mq. nelle aree private convenzionate: SC privati convenzionati: 6.069,0 mq.</p> <p><i>Usi:</i> Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili (U.17, U.18, U.19, U.20, U.32) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (U.4.1, U.5, U.7, U.9, U.11, U.14, U.16) Funzioni speciali (U.34)</p>
<p><b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b></p>	<p>Ambito idoneo per esercizi di vicinato (SV &lt; 250 mq.) alimentari e non alimentari, complementari alle funzioni principali</p> <p>Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.</p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p><i>Verde pubblico o altre attrezzature collettive:</i> U = 10% della STER U = 0,10 x 40.460 = 4.046,0 mq. U = 0,60 della SC per usi direzionali, commerciali, terziari.</p> <p>Verde pubblico previsto: 28.950 mq., relativo all'insieme dei tre ambiti 50 ANP, 58 ANP e 39 APC.b.</p> <p>Quote di verde di mitigazione (non necessariamente qualificate come dotazione pubblica) e ulteriori quote di verde pubblico possono essere motivatamente introdotte in sede di PUA a condizione che ne sia</p>

	riconoscibile tale connotazione. <i>Parcheggi pubblici (P1):</i> 5% della STER $P1 = 0,05 \times 40.460 = 2.023,0$ mq. $P1 = 40\%$ della SC per usi direzionali, commerciali, terziari
--	---

<b>Accordi e altri atti negoziali sottoscritti</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'insieme dei tre ambiti 50ANP, 58ANP, 39APC.b, con previsione di attuazione per stralci funzionali.

### **AMBITO 58 ANP – Calcolo del Contributo di sostenibilità**

In applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Comunale per la redazione del POC, il contributo si calcola come quota percentuale (30% per le aree produttive) della valorizzazione immobiliare prodotta dai diritti edificatori assegnati; quest'ultima per il capoluogo è fissata in 120 € per mq. di SC.

**Contributo di sostenibilità su diritti privati:**  $8.092 \text{ mq.} \times 120 \text{ €} \times 0,30 =$  **291.312 €**

Ad esso si aggiunge il contributo ridotto per i **diritti edificatori convenzionati**. Nell'ipotesi che il convenzionamento comporti una riduzione dell'offerta pari al 20% dei prezzi di mercato, il contributo richiesto si riduce proporzionalmente:

**Contributo di sostenibilità su diritti privati convenzionati PIP:**

$6.069,0 \text{ mq.} \times 96 \text{ €} \times 0,30 =$

**174.787 €**



**58 ANP** – INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2011 – SCALA 1:2.500

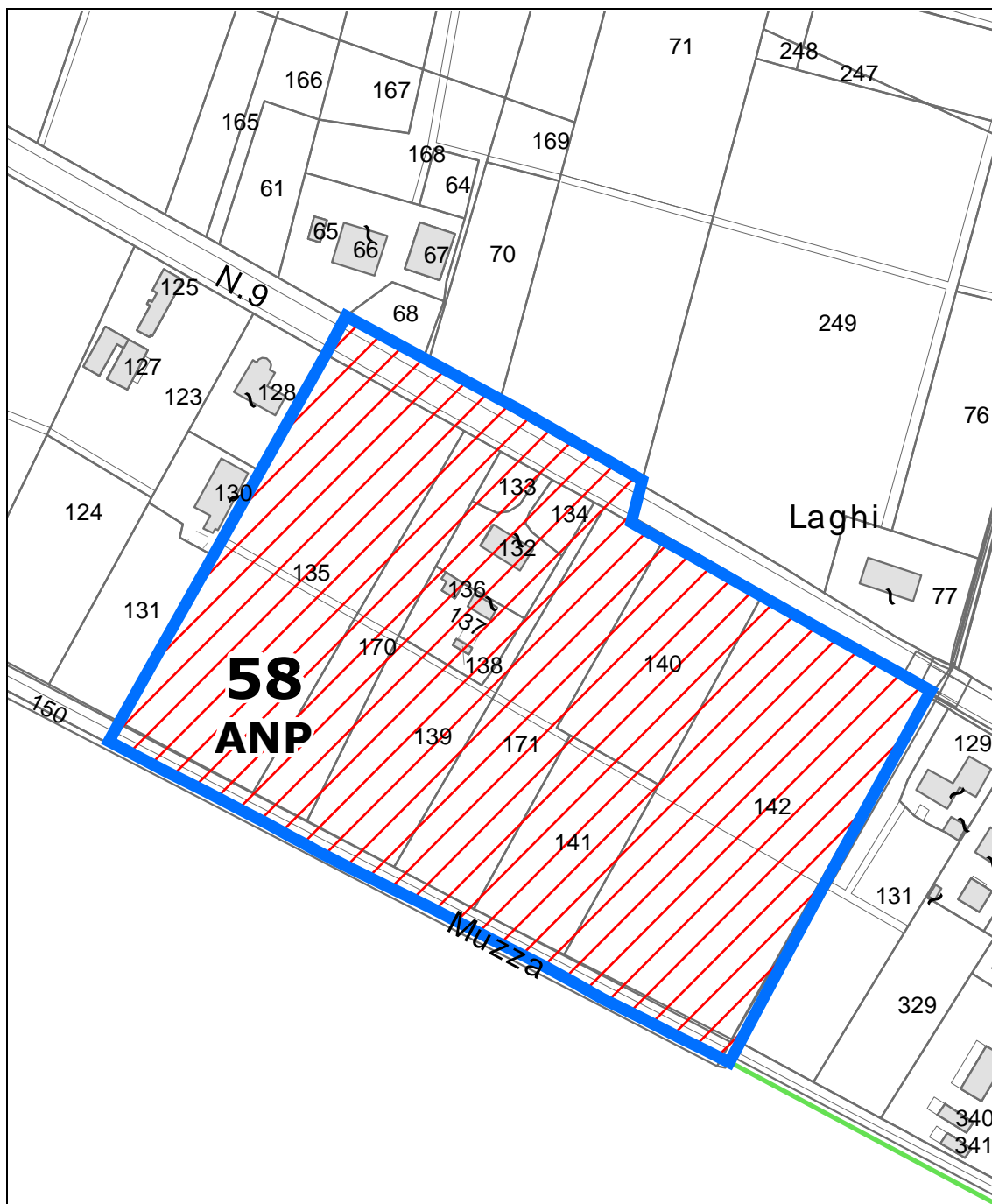




Perimetro dell'ambito definito dal PSC



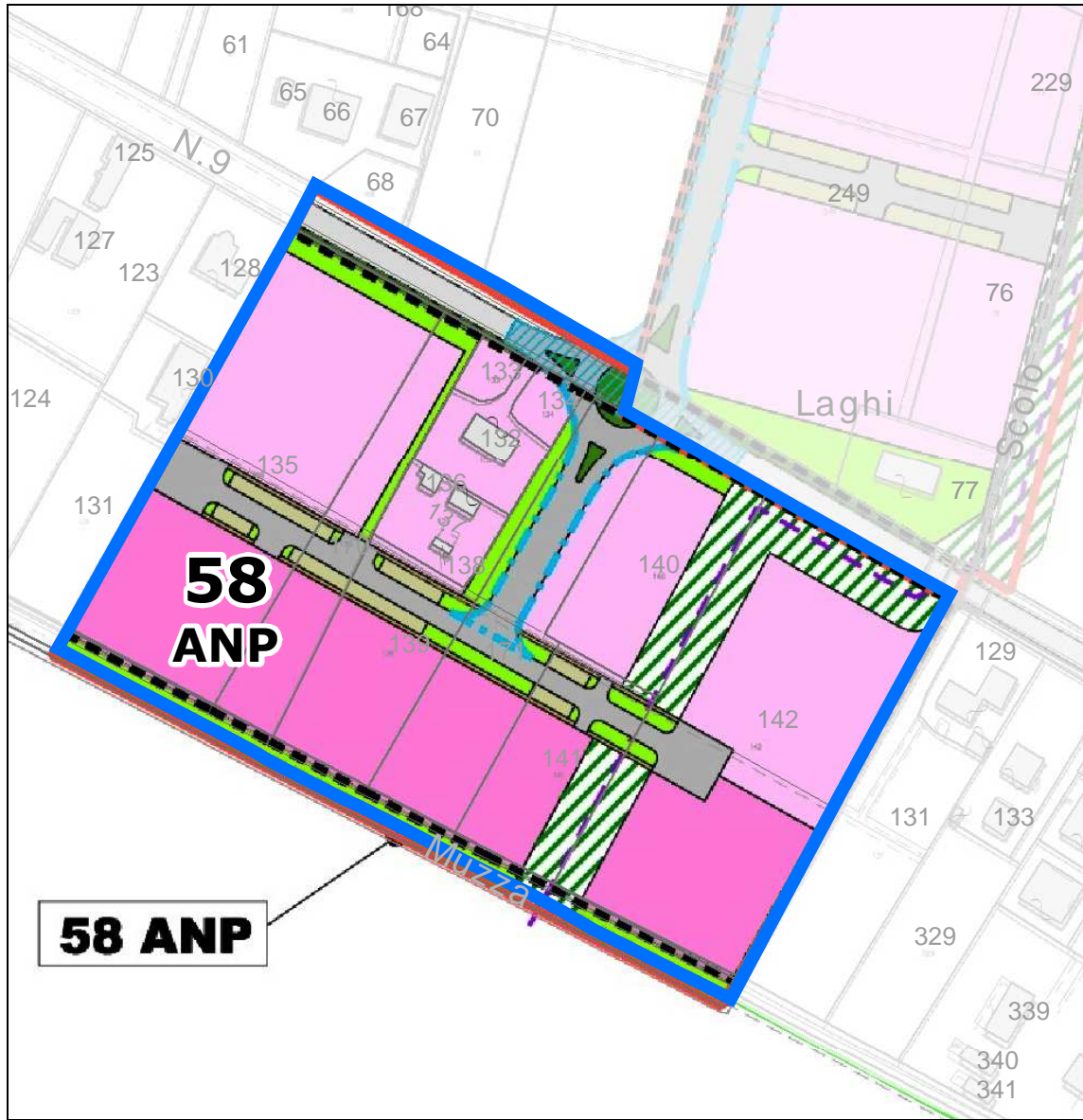
Perimetro dell'area inserita nel POC










**58 ANP** – INDIVIDUAZIONE SU BASE CATASTALE – SCALA 1:2.500



-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
-  Perimetro dell'area inserita nel POC

**58 ANP – SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO – SCALA 1:2.500**



Urbanizzazioni generali		Viabilità da realizzare preliminarmente all'insediamento delle attività produttive		Ambito del PSC - 58 ANP	
	Viabilità esistente		Asse strutturati		Superficie fondiaria per Interventi privati
	Viabilità di progetto		Intervento sulla via Emilia finalizzato alla realizzazione di una rotonda compatta		Superficie fondiaria per Interventi convenzionati
	Parcheggi pubblici		Metanodotto esistente e relativa zona di rispetto		
	Verde pubblico				



<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – Produttivo Nuovo Cartiera 1° stralcio</b>	<b>39 APC.b</b>
<b>Localizzazione</b>	Capoluogo – settore ovest	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 66.511 mq. (dato PSC)
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	L'ambito è parte di un ambito produttivo sovracomunale individuato dal PTCP come ambito APS n.10 "Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro", disciplinato dall'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014. Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'APS al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.  Sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Giunta comunale n.148 del 18/11/2008, almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P. (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi residenziali, direzionali, commerciali e terziari
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Attuazione attraverso Piano Particolareggiato di <i>Iniziativa Pubblica, come stralcio funzionale del progetto di assetto urbanistico riguardante l'ambito produttivo sovracomunale.</i>  SC = 66.000 mq. ad usi produttivo, direzionale, commerciale, terziario (PUA)

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Mavora srl: Fg. 49 map. 76 – 77 – 229 – 231 – 249 – 254 Consorzio Agrario: Fg. 49 mapp. 236 – 237 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 - 247 Comune di Castelfranco E.: Fg. 49 mapp. 246 – 248; Fg. 50 mapp. 353 - 354 – 355 - 356 – 365 ST = 63.554 mq.
<b>Superficie territoriale interessata</b>	In totale STER = 63.554 mq.

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Sulla base dell'Accordo Territoriale approvato con Del. G.P. n.283 del 16 settembre 2014 e dei "Criteri e linee-guida per la redazione della Variante 4 al POC" approvati dalla Giunta comunale nel maggio 2014, le caratteristiche dell'intervento sono:  - Attuazione in forma coordinata, attraverso un unico PUA da approvare nel rispetto dello schema di assetto definito dal POC e di un
--	---

	<p>accordo-quadro da sottoscrivere prima dell'approvazione del POC, degli ambiti 50ANP e 58 ANPO, oltre all'ambito 39 APC.b, già oggetto di PUA approvato, da modificare in coerenza con le prescrizioni e indicazioni del presente POC.</p> <p>In conformità con le previsioni della delibera di G.C. n.148 del 18/11/2008, richiamate dal PSC, l'obiettivo della messa a disposizione di aree da assegnare a operatori locali in base a criteri di selezione definiti dal Comune, sarà perseguito attraverso il convenzionamento del prezzo di cessione delle aree di proprietà comunale facenti parte dell'ambito (STER = 22.024 mq.).</p> <p>Realizzazione dell'APS "Cartiera" come area produttiva ecologicamente ecologicamente attrezzata APEA, vale a dire in area dotata dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile, nei termini e con le modalità di attuazione e gestione previsti dal PTCP e dal PSC all'art. 79.</p>
<p><b>Assetto urbanistico e condizioni di sostenibilità relative all'utilizzo delle risorse</b></p>	<p><i>Assetto urbanistico:</i> Le indicazioni di massima per l'assetto dell'ambito e le relazioni funzionali e morfologiche con gli ambiti contermini sono definite nello schema di assetto urbanistico (vedi), da sviluppare in sede di PUA nel rispetto delle prescrizioni del POC.</p> <p><i>Fascia di rispetto archeologico della via Emilia:</i> La parte sud dell'ambito è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di cui all'art. 41A comma 5 del PTCP. Pertanto ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. E' altresì soggetto al parere della Soprintendenza ogni intervento che comporti modifica all'assetto del sottosuolo, corredato da idonea documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.17 c.6 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.18 c.1 delle Norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p><b>Viabilità:</b> La viabilità principale di accesso e distribuzione è rappresentata nello schema di assetto in modo indicativo, e prevede un accesso diretto all'ambito dalla via Emilia con intersezione a rotatoria, in corrispondenza del nuovo acceso all'ambito 58 ANP, e un asse est-ovest di collegamento</p>

	<p>con l'ambito limitrofo 50ANP.</p> <p><b>Reti tecnologiche:</b> L'ambito dovrà prevedere la realizzazione della doppia rete per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e acque nere.</p> <p><u>Smaltimento acque nere:</u> Previo accordo con l'Ente Gestore (Hera), le acque nere dovranno essere recapitate, attraverso un collegamento di nuova realizzazione, nella dorsale fognaria posta lungo Via Commenda-Canale, che convoglierà poi i reflui al depuratore; le caratteristiche tipologiche e dimensionali di collettori fognari ed opere accessorie, andranno definite in sede di PUA in accordo con le indicazioni fornite dall'Ente Gestore anche in ragione di eventuali interventi, nel frattempo intervenuti, di adeguamento e/o potenziamento della rete fognaria e depurativa comunale, da realizzarsi ad opera dell'Ente Gestore stesso per il riequilibrio complessivo del sistema. All'interno dei singoli lotti dovranno inoltre essere realizzati idonei interventi per la gestione della acque di prima pioggia, laddove previsto in relazione al tipo di attività insediata ai sensi della DGR286/2005 e della DGR 1860/2006; le acque una volta trattate confluiranno nella rete di smaltimento dei reflui.</p> <p><b>Prescrizioni Hera SpA .- INRETE Distribuzione Energia per la progettazione e realizzazione delle infrastrutture a rete:</b> <i>In fase attuativa si applicano le prescrizioni generali e specifiche e le quote di ripartizione dei costi tra gli ambiti, contenute nel parere prot. 95415 e 32855 del 18/10/2018i, a cui si rimanda.</i> <i>FOGNATURA (Acque reflue "nere" – Acque meteoriche "bianche" – Depurazione)</i> <i>ACQUA (Rete acqua – Allacciamenti d'utenza acqua)</i> <i>GAS (Rete Gas – Allacciamenti d'utenza gas).</i></p> <p><u>Smaltimento acque meteoriche (vedi VAS-Va/SAT)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obbligo di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture: Raccolta mediante una terza rete che confluirà nelle apposite vasche per l'accumulo ed il reimpiego per usi compatibili</li> <li>- All'interno del comparto le acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, per le quali non sarà previsto il trattamento di prima pioggia, e le acque meteoriche provenienti dalle coperture, solo quando queste eccedono le capacità di accumulo previsto per un loro riutilizzo, dovranno essere raccolte e inviate in scarico; i recapiti possibili sono il Canal Torbido (possibilità da concordare con il Consorzio Bonifica di Burana) e lo Scolo Sonara (previa necessaria risoluzione delle situazioni di criticità già riconosciute nello stato di fatto per l'area a ridosso della linea ferroviaria).</li> <li>- Gli interventi che comportano impermeabilizzazione del suolo ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica devono essere sottoposti al Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente, per valutare le azioni compensative necessarie e per il rilascio del conseguente parere idraulico.</li> </ul>
--	--



	<p>- Lungo i canali e le opere di competenza del Consorzio della Bonifica Burana è prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto di 5 m. esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici. E' inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di 10 m. esterna ad ogni sponda o al piede dell'argine.</p> <p><u>Metanodotto</u></p> <p>Lo schema individua la fascia di rispetto del metanodotto che attraversa l'ambito, della dimensione trasversale di 23,0 m. (11,50 m. per lato), che potrà essere destinata in base alla normativa vigente ad usi non permanenti.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici, idraulici e sismici del POC</b></p>	<p><b>Aspetti idrogeologici e idraulici:</b></p> <p>In sede di PUA dovranno essere definite localizzazioni, modalità costruttive e dimensionamento dei sistemi di laminazione, per il cui dimensionamento si dovrà fare riferimento ad eventi con tempi di ritorno ventennali per i collettori preposti al convogliamento delle acque meteoriche ed ad eventi con tempo di ritorno centennale, per la determinazione dei volumi necessari alla laminazione dell'onda di piena generata dal comparto/dai comparti.</p> <p>La verifica idraulica complessiva della rete che dovrà essere condotta tramite simulazione numerica, sia nel caso della pioggia breve e intensa con tempo di ritorno pari a 20 anni sia in quello dell'evento critico per la vasca con frequenza secolare, dovrà evidenziare che la rete conservi una buona capacità di deflusso delle acque meteoriche, non verificandosi fenomeni di sovraccarico delle condotte con funzionamento in pressione, né di esondazione con allagamento superficiale sia nei tratti apicali della rete in corrispondenza delle superfici drenate, che nei tratti terminali in corrispondenza del punto di immissione del canale al reticolo idrografico superficiale.</p> <p>È evidente che gli adeguamenti del sistema di drenaggio delle acque bianche (sistemazione fosso di scolo e mantenimento in efficienza dello stesso soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario) e di collettamento delle acque nere al depuratore (collettore di collegamento dei comparti alla dorsale fognaria esistente di via per Panzano), ancorché di interesse immediato per l'attuazione dei comparti in oggetto, nel lungo periodo serviranno anche le rimanenti aree del macroambito "Cartiera"; si ritiene pertanto plausibile che detti interventi e/o opere infrastrutturali possano essere realizzate da Comune ed Hera con un contributo economico da parte dei comparti in attuazione in base alla presente Variante 4 al POC.</p> <p>Sono in ogni caso da applicare in sede di PUA le limitazioni e prescrizioni definite nelle "Disposizioni generali" (par. 2) e nelle Disposizioni specifiche" (par. 3.2) definite per le aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2) e rare (P3) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA (DGR 1 agosto 2016 n. 1300).</p> <p><b>Pericolosità sismica locale:</b></p> <p>In generale, la configurazione litostratigrafia, geotecnica e sismica</p>



	rende possibile ipotizzare l'adozione di fondazioni dirette superficiali, il cui dimensionamento strutturale dovrà comunque avvalersi di nuove indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi in corrispondenza delle specifiche aree di progetto. I risultati delle nuove indagini specifiche andranno confrontati con i parametri geotecnici e sismici ricavati in questa sede.
<p><b>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</b></p>	<p><b>Protezione acque sotterranee:</b> L'area è compresa entro le "zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta ed elevata – area di ricarica della falda – settore B (art.17 delle Norme del PSC e art.12 A del PTCP, comma 1 lett.a, commi 2.1 e 2.7). In particolare vengono recepite le seguenti direttive del PTCP: "nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata, alta e media, viene applicata la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art.45 comma 2 lett.a2 delle Norme del PTA". L'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B", e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, recepite all'art.17 commi 2, 3 e 5 delle Norme della presente Variante al POC.</p> <p><b>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</b> Ai sensi dell'art.17 c.3 delle Norme del POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree a parcheggio e delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><b>Smaltimento acque meteoriche (vedi ValSAT – VAS):</b> Realizzazione di una rete di alimentazione interna di tipo doppio, una per le alimentazioni di tipo potabile e la seconda per gli usi non potabili che preleverà le acque da un'apposita vasca di accumulo delle acque captate; il dimensionamento dell'invaso di accumulo, che potrà anche essere multiplo in funzione degli utilizzi interni/esterni, dovrà avvenire in una fase successiva in funzione del volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio e del reale fabbisogno per gli usi suddetti. Dovrà anche essere previsto un sistema di ricarica con acqua potabile nei periodi di scarsa piovosità in modo da poter sempre garantire un minimo volume d'acqua utile per il costante approvvigionamento di tale rete. Le acque eccedenti dovranno essere inviate alla rete di scarico delle acque bianche, previa laminazione delle portate.</p> <p><b>Prescrizioni relative allo scarico nei recettori finali – laminazione (vedi ValSAT – VAS):</b> Il limite allo scarico nei recettori finali non potrà superare i <b>5 lt/sec/ha<sub>IMP</sub></b>; al fine di poter rispettare il suddetto vincolo allo scarico, è prevista l'attuazione degli ambiti in <b>regime d'invarianza idraulica</b> (con le modalità prescritte all'art.17 c.4 delle Norme del POC), attraverso la laminazione degli scarichi in uscita dai comparti prima della loro immissione nel recettore finale considerando, come parametro di riferimento per il dimensionamento volumetrico dei bacini di laminazione, <b>500 mc/ha</b> di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato.</p>

	<p>La laminazione potrà, in generale, essere ottenuta attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un incremento del sistema “maggiore”, ovvero l’insieme di quegli elementi che costituiscono il sistema di drenaggio superficiale</li> <li>• un incremento del sistema “minore”, ovvero il complesso della rete di collettori e canalizzazioni realizzate per il trasporto delle acque;</li> <li>• la realizzazione di vasche di laminazione di volume adeguato, a servizio di uno o più comparti.</li> </ul> <p><b>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica (vedi VAS-VaISAT):</b>  In fase esecutiva dovrà essere eseguita una nuova campagna geognostica ponendo particolare attenzione nei confronti dell’osservato decadimento delle proprietà geomeccaniche dei terreni fini con la profondità e dei conseguenti possibili cedimenti a breve e lungo termine che si possono generare, anche in condizione post-sismica. Le nuove indagini penetrometriche (da eseguirsi preferibilmente attraverso l’utilizzo di punta elettrica e piezocono), oltre a dettagliare con maggior risoluzione la stratigrafia locale, potranno individuare, laddove i valori dei parametri di resistenza geomeccanica risultino particolarmente scarsi, le profondità da cui eventualmente estrarre campioni di terreno indisturbato per prove di laboratorio geotecnico, sia in campo statico che dinamico. Le stesse penetrometrie dovranno essere impiegate per calcolare l’Indice di Potenziale Liquefazione a valle di nuove analisi di risposta sismica locale, considerato che, per le aree esaminate in questa sede, la distribuzione spaziale e verticale dei livelli sabbiosi è risultata estremamente variabile: non si può, pertanto, escludere che, in corrispondenza del terreno di fondazione degli edifici in progetto, non vi possano essere spessori cumulati di sabbie superiori a quelli identificati in questa sede.</p> <p><b>Accessibilità e mobilità:</b>  La realizzazione dell’ambito, insieme a quella dei due ambiti limitrofi, non può ritenersi coerente con l’attuale assetto viabilistico, con particolare riferimento alla rotatoria di innesto della tangenziale nella sua attuale inefficiente configurazione;  Di tale rotatoria, una volta escluse ipotesi di trasformazione più radicale (i.e. sbinamento), va quantomeno previsto il raddoppio degli attestamenti lungo i tre rami principali (via Emilia e tangenziale) e la rimodulazione dell’anello di circolazione;  Occorre estendere la valutazione al nodo Emilia/Carteria, nodo che è necessario attrezzare con una rotatoria compatta, data la rilevanza dei flussi scambiati in direzione Castelfranco centro;  Il progetto deve infine dedicare attenzione al tema dei collegamenti pedonali e ciclabili con la stazione ferroviaria e con le fermate bus sull’Emilia, elementi essenziali anche nell’ottica di valorizzare gli elementi di sostenibilità che devono poter caratterizzare una APEA.  In sede di PUA è prescritta la definizione, di concerto con ANAS, delle specifiche tecniche e degli interventi costruttivi viabilistici in applicazione delle indicazioni fornite da ANAS in sede di parere sul POC 4 adottato (prot. 0172085-P del 22/03/2019)..  In sede di PUA si ritiene inoltre opportuna la designazione di un Mobility</p>
--	--

	<p>Manager e di un Referente Unico per la Sicurezza.</p> <p><b>Aspetti acustici:</b> I fattori di criticità che emergono dalla valutazione previsionale preliminare sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In corrispondenza degli edifici ad uso abitativo in area agricola esterni al perimetro del POC, poco numerosi ma presenti sia a nord dell'ambito 50ANP che ad est e ad ovest dell'ambito 58ANP, non può essere escluso il superamento del differenziale di immissione; pertanto:</li> <li>- Qualora dovesse essere confermata la previsione di realizzare nuovi edifici residenziali nel sub ambito 28.3, la collocazione di sorgenti sonore sul perimetro esterno est dell'ambito 39APCb e sul perimetro esterno ovest dell'ambito 50ANP dovrà essere evitata, e l'insediamento di attività potenzialmente rumorose dovrà essere preventivamente valutato al fine di verificare il rispetto dei limiti prescritti.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati</b>	<p>In totale SC = 25.529,0 mq., di cui:</p> <p>SC = 13.829,0 mq. comparto A (nord)</p> <p>SC = 11.700,0 mq. comparto B (sud)</p> <p><i>Usi:</i></p> <p>Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili (U.17, U.18, U.19, U.20, U.32)</p> <p>Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (U.4.1, U.5, U.7, U.9, U.11, U.14, U.16)</p> <p>Funzioni speciali (U.34)</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	<p><i>Verde pubblico o altre attrezzature collettive:</i></p> <p>U = 10% della STER</p> <p>U = 0,10 x 63.554 = 6.355,4 mq.</p> <p>U = 0,60 della SC per usi direzionali, commerciali, terziari.</p> <p>Verde pubblico previsto: 28.950 mq., relativo all'insieme dei tre ambiti 50 ANP, 58 ANP e 39 APC.b.</p> <p>Quote di verde di mitigazione (non necessariamente qualificate come dotazione pubblica) e ulteriori quote di verde pubblico possono essere motivatamente introdotte in sede di PUA a condizione che ne sia riconoscibile tale connotazione.</p> <p><i>Parcheggi pubblici (P1):</i> 5% della STER</p> <p>P1 = 0,05 x 63.554 = 3.177,7 mq.</p> <p>P1 = 40% della SC per usi direzionali, commerciali, terziari</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	<p>Ambito idoneo per esercizi di vicinato (SV &lt; 250 mq.) alimentari e non alimentari, complementari alle funzioni principali</p> <p>Le caratteristiche dell'accessibilità e le condizioni urbanistiche e ambientali sono tali da limitare a tali dimensioni la sostenibilità dell'intervento.</p>
<b>Strumento attuativo vigente</b>	<p>Piano particolareggiato di iniziativa pubblica Macroambito Cartiera – Primo stralcio, in variante al PRG – approvato con delibera di consiglio comunale n.100 del 29.04.1009 ai sensi dell'art.3 c. 1 lett. A) L.R. 46/88</p>

---

	Modifiche non sostanziali al PPIP approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 14/12/2009.
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'insieme dei tre ambiti 50ANP, 58ANP, 39APC.b, con previsione di attuazione per stralci funzionali.

**39 APC.b – INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2011 - SCALA 1:5.000**

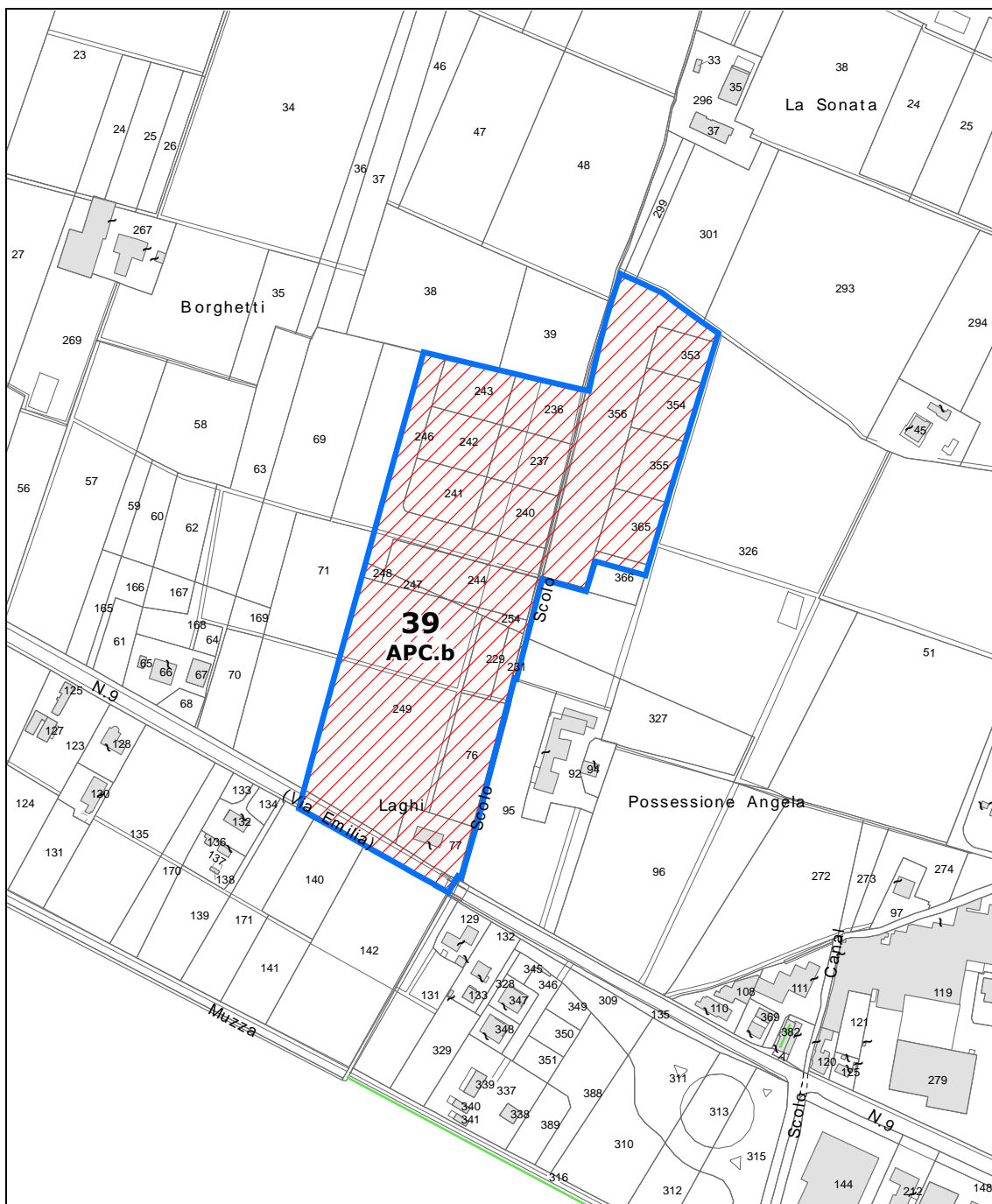


Perimetro dell'ambito definito dal PSC



Perimetro dell'area inserita nel POC

**39 APC.b – INDIVIDUAZIONE SU BASE CATASTALE - SCALA 1:5.000**



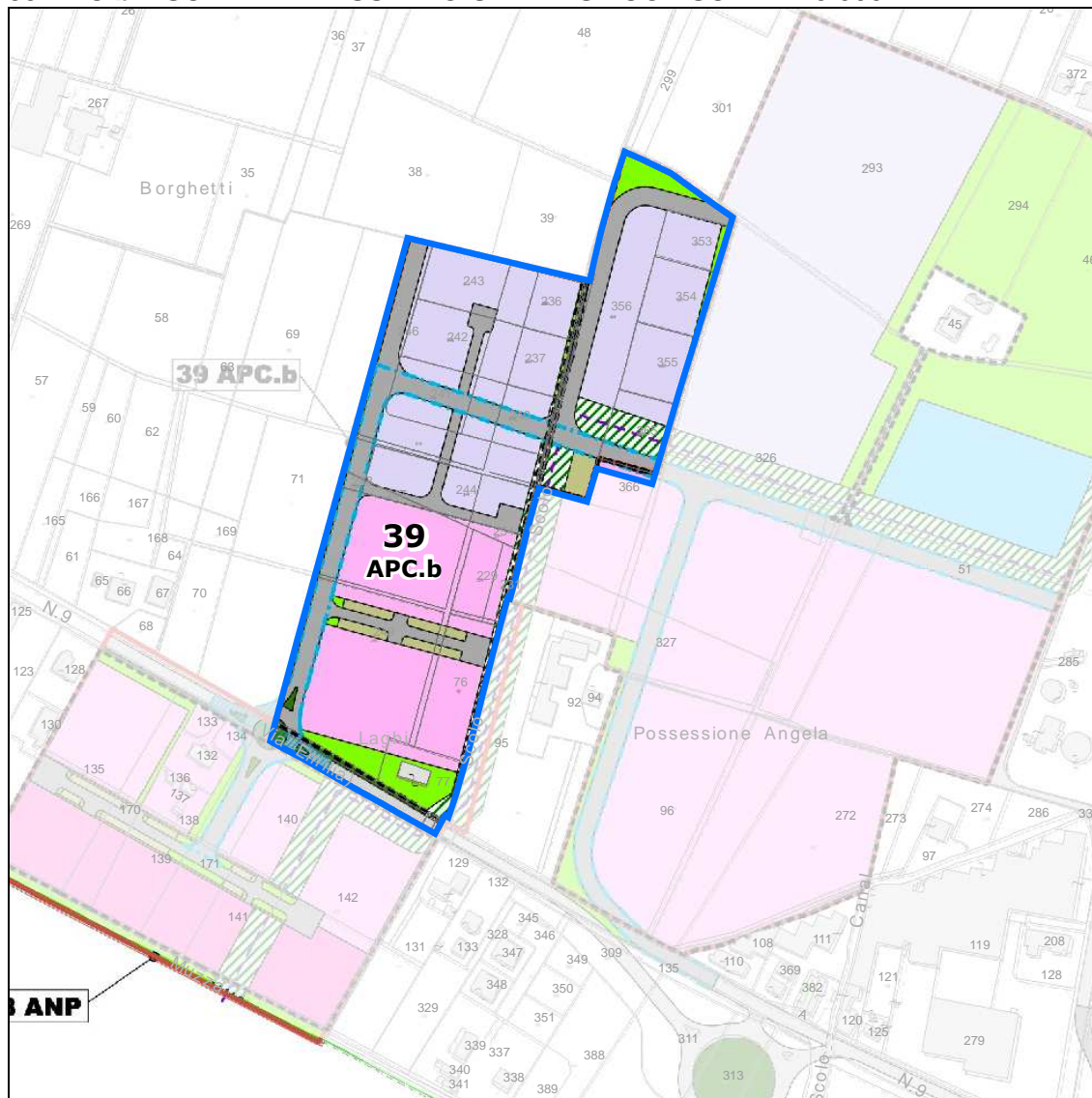
Perimetro dell'ambito definito dal PSC




Perimetro dell'area inserita nel POC






**39 APC.b – SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO - SCALA 1:5.000**





**Urbanizzazioni generali**

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto
-  Parcheggi pubblici
-  Verde pubblico

**Viabilità da realizzare preliminarmente all'insediamento delle attività produttive**

-  Asse strutturali
-  Intervento sulla via Emilia finalizzato alla realizzazione di una rotonda compatta
-  Metanodotto esistente e relativa zona di rispetto

**Ambito del PSC - 39 APC.b**

-  Superficie fondiaria per interventi privati
-  Superficie fondiaria per interventi pubblici e convenzionati





## **PARTE SECONDA**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE, ITER DI APPROVAZIONE DEL POC E DELLE SUE VARIANTI - SINTESI DEI CONTENUTI E BILANCIO COMPLESSIVO**



## **1 CONTENUTI DEL P.O.C.**

### **1.1 Contenuti generali**

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.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati (la cui applicazione, come si dirà nel seguito, è differenziata per le fasi A e B del percorso di approvazione del primo POC e della sua Variante):

- Avviso pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.

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

## **1.2 L'Accordo territoriale con la Provincia di Modena relativo agli ambiti produttivi sovracomunali ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000**

Con delibera n. 283 del 16 settembre 2014 la Provincia di Modena ha approvato l'Accordo territoriale tra il Comune di Castelfranco Emilia e la Provincia di Modena relativo agli ambiti produttivi sovracomunali, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000.

Tale accordo si rende necessario in quanto:

- All'art. A-13 comma 7 la L.R. 20/2000 prevede che le aree produttive di rilievo sovracomunale siano attuate attraverso accordi territoriali stipulati ai sensi del comma 2 dell'art.15. Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste”;
- L'area produttiva sovracomunale indicata in forma ideogrammatica nel PTCP 2009 della Provincia di Modena, identificata con il n.10 (“ambito di Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro”) è prevista nel PSC di Castelfranco Emilia (art. 76) come ambito di nuovo insediamento per attività produttive “Cartiera”, la cui attuazione è subordinata alla stipula di un Accordo territoriale con la Provincia di Modena.
- la Provincia di Modena, con delibera consiliare n. 46 del 18 marzo 2009, ha approvato il proprio PTCP, il quale, all'art. 57 "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale" definisce Indirizzi normativi per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, tra cui il n.10 “Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro”;
- il suddetto art. 57 del PTCP prescrive che “Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva degli ambiti di rilievo sovracomunale sopra elencati sono definite in sede di Accordo Territoriale che deve essere stipulato, ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, tra i comuni interessati per territorio insediato/insediabile e la Provincia di Modena; a tali accordi possono partecipare altri Comuni, in particolare quelli degli “ambiti territoriali di coordinamento delle politiche sulle aree produttive” (di cui all'art. 58) entro cui ricade l'ambito di rilievo sovracomunale”. Come previsto dalla L.R. n.20/2000, “gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di Consorzi o di Società miste. Lo schema per la redazione di tali accordi è nell'Appendice n. 6 alla Relazione Generale”;
- l'art.60 del PTCP “Attuazione e gestione delle Aree produttive ecologicamente attrezzate” individua l'ambito n.10 di Castelfranco Emilia - San Cesario sul Panaro come “ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale parzialmente esistente, da integrare”, e pertanto destinato alla progressiva trasformazione in area produttiva ecologicamente attrezzata, vale a dire in area dotata dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile;

### **EFFICACIA DELL'ACCORDO (art. 1)**

La Provincia di Modena e il Comune di Castelfranco Emilia definiscono rispettivamente con atto di Giunta provinciale e con delibera di Consiglio comunale il presente Accordo Territoriale,

relativo all'attuazione dell'ambito produttivo sovracomunale "Cartiera" di Castelfranco Emilia, alla cui stipula è subordinata l'adozione della Variante al POC che introduce le nuove previsioni del PSC per l'attuazione delle aree produttive di rilievo sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 57 c.9 del PTCP, i contenuti dell'Accordo costituiscono parametro di valutazione per l'approvazione del POC.

L'Accordo riguarda le aree incluse nella porzione, stralcio funzionale dell'Ambito produttivo sovracomunale APS, attivabile attraverso il POC in coerenza con l'assetto urbanistico di massima già elaborato per l'intero APS e approvato dalla Giunta comunale (art. 76 c.3 del PSC).

La Provincia promuove gli obiettivi e le azioni dell'Accordo all'interno degli strumenti di programmazione temporale ed economica degli interventi.

Per quanto riguarda le altre aree dell'APS l'attuazione sarà subordinata alla stipula di uno specifico Accordo Territoriale propedeutico ad una variante al PSC.

**OBIETTIVI GENERALI (art. 2)**

**Obiettivi strategici della pianificazione provinciale** (linee evolutive di carattere strutturale).

Qualificazione dell'ambito sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale ed ambientale per quanto attiene:

- lo sviluppo dell'APS quale APEA;
- la viabilità del quadrante Sud-Ovest (territorio comunale e Comune di S. Cesario s/P.) in ragione della realizzazione del necessario adeguamento della accessibilità stradale ed in futuro autostradale;
- le infrastrutture tecnologiche di urbanizzazione, sia puntuali che a rete;
- il miglioramento/riqualificazione delle dotazioni e delle condizioni ambientali.

*Indirizzi relativi ai criteri insediativi e alle possibili scelte infrastrutturali:*

Sotto il profilo insediativo, l'ampia disponibilità di offerta insediativa comporta una scelta preferenziale mirata all'utilizzo delle risorse territoriali già investite di previsioni.

Favorire la mobilità dolce (realizzazione pista ciclabile in collegamento tra Castelfranco Emilia e Modena), intercettando la connessione con il percorso Sole.

Qualificazione primaria (nel quadro della costituzione dell'APEA) delle infrastrutture ambientali (energia, trattamento acque, raccolta rifiuti, ecc.)

Adeguamento dell'asse della via Emilia e suoi innesti nelle porzioni di ambito APS oggetto del presente Accordo, e mitigazione del suo impatto acustico a tutela delle presenze residenziali esistenti.

**Obiettivi del PSC**

**Ambito 50 ANP – Capoluogo – nuovo produttivo della Cartiera**

Su questo ambito (STER = 167.094 mq.) sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

*Obiettivi dell'ambito (PSC):*

La realizzazione dell'ambito, comprendendo anche gli attuali insediamenti che fanno parte degli ambiti consolidati contermini, si deve uniformare ai criteri dettati dal PTCP che sono orientati (art.57):

- all'attuazione prioritaria dei residui dei piani vigenti non attuati;

- alla sostituzione di parti non attuabili degli insediamenti previsti nei Piani vigenti di cui si prevede l'eliminazione, per accertate difficoltà di natura ambientale op infrastrutturale, o per mancata disponibilità all'intervento da parte degli operatori coinvolti;
- per le parti di nuovo insediamento aggiuntive le condizioni di priorità da porre nel PSC e di cui accertare nei POC l'esistenza al momento dell'attribuzione dei diritti edificatori e dell'attuazione degli interventi sono costituite: dall'appartenenza dell'area ad un sistema dia ree governate da un Accordo territoriale tra comuni, che preveda la gestione unitaria e coordinata degli insediamenti produttivi e dei servizi ad essi correlati; dall'attuazione prioritaria o almeno contestuale delle parti previste dal previgente piano; dalla condizione della priorità da attribuire ad aziende locali le cui sedi siano classificate come ambiti da riqualificare.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- devono essere realizzati i collegamenti tra via cartiera e la nuova viabilità prevista nell'ambito n.39 per mettere a sistema la viabilità interna all'ambito con quella degli ambiti consolidati vicini e con le immissioni sulla via Emilia.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti e devono essere risolti i problemi legati alla mancanza di collegamento delle reti delle aree produttive esistenti ad est e ovest con gli impianti di depurazione;
- devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Rispetto all'ufficiosità delle reti fognarie "le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale".

#### **Ambito 58 ANP – Capoluogo – nuovo produttivo Graziosa**

Su questo ambito (STER = 45.142 mq.) sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

*Obiettivi dell'ambito (PSC):*

La realizzazione dell'ambito, comprendendo anche gli attuali insediamenti che fanno parte degli ambiti consolidati contermini, si deve uniformare ai criteri dettati dal PTCP, di cui all'art..57 sopra citato.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- deve essere realizzato lo svincolo sulla via Emilia funzionale anche all'ambito produttivo consolidato n.39 e a tutto il sistema della viabilità a servizio degli ambiti produttivi a nord.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali e l'ufficiosità delle reti fognarie si devono applicare le stesse disposizioni previste per l'ambito 50 ANP.

#### **Ambito 39 APC.b – Capoluogo – produttivo nuovo Cartiera 1° stralcio**

Su questo ambito (ST = 66.511 mq.) sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

Gli obiettivi dell'ambito e le prescrizioni relative al sistema della viabilità ed agli aspetti ambientali sono quelli definiti dalla scheda PSC in analogia con gli ambiti 50 ANP e 58 ANP.

PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (art. 4)

#### ***Inserimento nel POC***

Avviene attraverso Variante n.4 al POC vigente del Comune di Castelfranco Emilia

#### ***Programmazione temporale degli interventi***

Viene definita in sede di POC, in particolare per gli ambiti 50 ANP e 58 ANP, attraverso gli Accordi con i privati che hanno richiesto e confermano la volontà di inserimento nel POC stesso (art. 18 L.R. 20/2000 o altre forme di convenzionamento).

Per quanto riguarda l'ambito 39 APC.b la convenzione da sottoscrivere definirà le modalità di coordinamento degli interventi, in particolare per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture di interesse per l'intero ambito produttivo sovracomunale.

#### ***Procedura per la scelta del soggetto gestore***

La scelta del soggetto gestore ritenuto più confacente deve avvenire nel rispetto della normativa vigente e dei principi di trasparenza, imparzialità e tutela della concorrenza. Il comune valuterà preliminarmente se avvalersi di un soggetto gestore dotato di competenze tecnico-giuridiche necessarie per la conduzione degli impianti, infrastrutture e servizi ambientali presenti nell'area, oppure prevedere che questi possa affidare a terzi, dotati di tali competenze, la gestione degli stessi.

La procedura prevista è quella di una selezione di candidature sulla base di un procedimento di evidenza pubblica gestito dal Comune in parallelo alla formazione della variante al POC.

CONTENUTI PER LA QUALIFICAZIONE DELL'AMBITO PRODUTTIVO (art. 5)

- Risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;
- flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;
- qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;
- miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche, in particolare con la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale;
- perseguimento di obiettivi in materia di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee, in relazione a quanto stabilito dal PTCP;
- positiva correlazione nelle scelte insediative tra aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di principi di qualità ecologica.

**CONTENUTI PER IL MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DELLE PERSONE E DELLE MERCI (art. 6)**

- Integrazione tra le differenti reti di trasporto mediante l'individuazione sul territorio e la realizzazione di efficienti nodi di scambio modale gomma - gomma sui quali organizzare corridoi plurimodali ad elevata funzionalità;
- miglioramento dell'accessibilità al sistema delle aree produttive, migliorando la rete di collegamento interna e quella di raccordo con il sistema autostradale e ferroviario nazionale;
- concorso alla realizzazione di un sistema di piattaforme logistiche sul territorio in grado di consentire la razionalizzazione del trasporto merci;
- definizione di una scala di propedeuticità temporali di realizzazione dei vari tipi di infrastrutture, evitando disorganicità di attuazione.

**IMPEGNI DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (art. 7)**

- Inserimento dell'intervento nel POC attraverso una specifica variante;
- Definizione di una quota degli interventi con valenza di Piano per gli Insediamenti Produttivi, per una STER almeno pari al 50% degli ambiti 50 ANP e 58 ANP inseriti nel POC (quindi per una STER  $\geq 106.118$  mq.). In conformità con le previsioni della delibera di G.C. n.148 del 18/11/2008, richiamate dal PSC, l'obiettivo della messa a disposizione di aree da assegnare a operatori locali in base a criteri di selezione definiti dal Comune, attraverso le modalità valutate come più efficaci in sede di formazione del POC tra le seguenti:
  - acquisizione da parte del Comune delle aree, esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree pubbliche acquisite e successiva assegnazione delle aree urbanizzate agli operatori selezionati;
  - acquisizione da parte del Comune di aree urbanizzate dagli operatori che intervengono in base al POC, come quota del contributo di sostenibilità richiesto per l'inserimento nel POC, con successiva assegnazione di tali aree;
  - accordi con i privati per il convenzionamento del prezzo di cessione di aree urbanizzate da parte di operatori che intervengono in base al POC, con assegnazione di tali aree ad operatori individuati in base a criteri di selezione definiti dal Comune;
- Inserimento nel POC anche dell'ambito 39APC.b, con PUA approvato e convenzione approvata ma non sottoscritta, non ancora attuato; coordinamento dei tempi di attuazione e di esecuzione delle opere di urbanizzazione generale;
- Inserimento nel POC delle condizioni relative alla realizzazione degli interventi infrastrutturali e delle condizioni di sostenibilità ambientale nell'ottica della realizzazione e gestione dell'area come APEA;
- Decisione sul percorso da adottare per la scelta del soggetto gestore dell'APEA.



### **1.3 Le linee-guida per la redazione della IV Variante al P.O.C. approvate dalla Giunta Comunale in data 15 maggio 2014**

LA GIUNTA COMUNALE DI CASTELFRANCO EMILIA

#### **Premesso che**

- il PSC vigente definisce all'art.76 l'ambito di nuovo insediamento di rilievo sovracomunale per attività produttive "Cartiera", la cui attuazione è subordinata alla stipula di un Accordo Territoriale con la Provincia di Modena; solo una porzione dell'intero ambito, stralcio funzionale dell'APS, viene indicata come Ambito produttivo di nuovo insediamento da poter attivare attraverso il POC, in coerenza con l'assetto urbanistico di massima già elaborato per l'intero APS e approvato dalla Giunta Comunale;
- il PTCP della Provincia di Modena all'art. 57 disciplina gli "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale" e definisce per essi indirizzi normativi, ed in specifico quelli della scheda n.10 dedicata all'ambito "Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro";
- l'art.60 del PTCP "Attuazione e gestione delle Aree produttive ecologicamente attrezzate" individua l'ambito n.10 di Castelfranco Emilia - San Cesario sul Panaro come "ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale parzialmente esistente, da integrare", e pertanto destinato alla progressiva trasformazione in area produttiva ecologicamente attrezzata, vale a dire in area dotata dei requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare e a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile;
- in sede di formazione del POC a seguito dell'avviso pubblico le proprietà interessate, comprese entro gli ambiti 50 ANP e 58 ANP, hanno presentato al Comune di Castelfranco Emilia richiesta di inserimento nel POC; le richieste non hanno potuto essere accolte in quanto al momento della formazione del POC non era stato sottoscritto l'Accordo Territoriale con la Provincia;
- il 07/12/2005 – Rep. 673 il Comune di Castelfranco Emilia ha sottoscritto con la società "Mavora srl" un Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 relativo all'area di mq. 37.521 (fg.50 mapp. 96-272-327) facente parte dell'ambito 50 ANP; il suddetto accordo prevede la cessione gratuita di parte delle aree (55%) all'Amministrazione comunale, con riconoscimento di diritti edificatori sulla restante parte delle aree di proprietà della Società Agricola Mavora inserite nell'accordo; quest'ultima ha già ceduto anticipatamente all'Amministrazione comunale tutte le aree oggetto di cessione previste dalle varie fasi dell'accordo;

- Il macroambito “Cartiera” (comprendente gli ambiti 39 APC.b, 50 ANP e 58 APC) è stato oggetto di approvazione di uno studio con Del. G.C. n.172 del 2006; l’ambito 39 APC.b è stato oggetto di approvazione del PUA, la cui convenzione non è stata ancora sottoscritta.

**Tenuto conto che:**

- la Giunta comunale intende confermare la volontà di dare attuazione alle previsioni le PTCP e del PSC per le parti del macroambito “Cartiera” in cui tale attuazione è possibile in base al PSC vigente, al fine di sostenere un possibile rilancio di investimenti per l’insediamento e/o il trasferimento di attività produttive nel territorio comunale;
- a tal fine la Giunta comunale ha definito, d’intesa con la Provincia di Modena, una bozza di Accordo territoriale che dovrà essere sottoposto al Consiglio Comunale e alla Giunta Provinciale per l’approvazione preliminarmente alla sottoscrizione da parte dei due Enti;

**Tutto ciò premesso, la Giunta Comunale di Castelfranco Emilia definisce le seguenti linee-guida per l’attuazione degli interventi relativi al macroambito territoriale “Cartiera”:**

- a) Approvazione della bozza di accordo territoriale condivisa con la Provincia, allegata alle presenti linee-guida, da sottoporre al Consiglio comunale per l’approvazione e la successiva sottoscrizione;
- b) Conferma della volontà di definire e sottoporre al Consiglio comunale per l’adozione e successiva approvazione una Variante al POC, avente ad oggetto l’attuazione delle aree degli ambiti 50 ANP e 58 ANP che già ne avevano fatto richiesta, oltre all’ambito 39 APC.b, già oggetto di PUA approvato (cfr. planimetria allegata), prendendo atto delle richieste già pervenute, con completamento della procedura da tempo avviata per la formazione del POC; la definizione delle modalità operative sarà contenuta in specifici accordi con i privati da sottoscrivere ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000 prima dell’adozione del POC, oltre che dell’accordo già sottoscritto con la Società Mavora srl.  
Il POC avrà il compito di garantire il coordinamento della programmazione degli interventi;
- c) Definizione di una quota degli interventi inseriti nel POC con valenza di Piano per gli Insediamenti Produttivi, per una STER almeno pari al 50% degli ambiti ANP 50 e ANP 58. In conformità con le previsioni della delibera di G.C. n.148 del 18/11/2008, richiamate dal PSC, l’obiettivo della messa a disposizione di aree da assegnare a operatori locali in base a criteri di selezione definiti dal Comune, sarà perseguito attraverso le modalità valutate più efficaci tra le seguenti:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche e successiva assegnazione delle aree urbanizzate;
  - acquisizione da parte del Comune di aree urbanizzate dagli operatori che intervengono in base al POC, come quota del contributo di sostenibilità richiesto per l'inserimento nel POC, con successiva assegnazione di tali aree;
  - convenzionamento del prezzo di cessione di aree urbanizzate da parte di operatori che intervengono in base al POC, con assegnazione di tali aree ad operatori individuati in base a criteri di selezione definiti dal Comune;
- d) Nella formazione della variante al POC e nella definizione degli accordi il Comune applicherà il criterio della perequazione urbanistica di cui all'art.7 della L.R. 20/2000, come già avvenuto per il POC vigente e le successive varianti, riconoscendo la medesima possibilità edificatoria ad ambiti che presentino caratteristiche omogenee, ed assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati.
- La ripartizione dei diritti edificatori si propone avvenga assegnando a tutte le proprietà interessate i diritti edificatori attraverso l'applicazione di un indice perequativo pari a 0,20 mq. di Snt per mq. di ST.
- La partecipazione alla realizzazione delle dotazioni territoriali e all'attuazione delle politiche pubbliche sulle aree produttive sarà perseguita attraverso il "contributo di sostenibilità", quota del concorso alla qualificazione del territorio promossa dal POC attraverso la cessione di aree e la realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle dovute per l'ordinaria urbanizzazione degli insediamenti. Pertanto i diritti edificatori assegnati con criteri perequativi potranno essere utilizzati dalle proprietà su una parte delle aree (nel rispetto di una densità insediativa massima calcolata con criteri di sostenibilità in base all'indice territoriale  $IT = 0,35 \text{ mq./mq.}$ ), consentendo la cessione alla Pubblica Amministrazione della parte restante delle aree. Alle aree acquisite dalla Pubblica amministrazione potranno essere assegnati diritti edificatori pubblici (sempre nel rispetto dei criteri di sostenibilità e dell'indice territoriale massimo citato), oppure tali aree potranno essere utilizzate per il trasferimento programmato di attività produttive da sedi esistenti valutate incongrue o non idonee alle esigenze aziendali.
- Il perseguimento delle politiche pubbliche di cui al punto c) potrà avvenire anche attraverso l'utilizzo convenzionato di parte delle aree di proprietà privata;
- e) Nella formazione della variante al POC la Giunta comunale intende confermare i criteri già assunti per il POC vigente nei "criteri e linee-guida per l'approvazione del POC adottato e per la formazione della variante al POC" definiti con Del. G.C. n. 167 del 21.09.2010, integrata dalle successive delibere G.C. n. 22 del 22.02.2011 e n. 45 del 29.03.2011:



**ALLEGATO****VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)**

Ai valori di riferimento sotto indicati può essere applicata in sede di redazione del POC una variazione entro il  $\pm 10\%$  per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere, il cui importo definitivo sarà comunque definito attraverso le procedure di appalto previste dal Codice degli appalti.

**Valori parametrici opere di urbanizzazione:**

Nuova strada	€ 120,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 60,0/ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 80,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 100,0/mq
Pista ciclabile	€ 50,0/mq
Percorso pedonale	€ 40,0/mq
Parco pubblico	€ 30,0/mq
Area per impianti sportivi	€ 50,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 25,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 15,0/mq

**Valori parametrici rotatorie:**

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 400.000,0
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 300.000,0
Diametri minori: valutazioni specifiche	

**Cessione aree nude:**

Verde pubblico	€ 30,0/mq
Strada extra territorio urbanizzato	€ 25,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 40,0/mq
Valore-base aree agricole:	€. 7,00/mq. - € 8,50 /mq.

## 2 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC (FASE A)

Le proposte inserite nel primo POC (**Fase A**) sono state 25, in quanto per uno degli ambiti (AC.b 81.3) non è stata presentata manifestazione di interesse da parte della proprietà all'attuazione degli interventi.

I 25 interventi inseriti nel primo POC (vedi tabella di sintesi dei dati alla pagina seguente) riguardano un'estensione territoriale di 296.075 mq., vale a dire poco meno di 30 ha.

I diritti edificatori assegnati dal POC sono pari ad una SC di 83.633 mq., di cui un massimo di 77.056 mq. per usi residenziali a cui si aggiungono 6.067 mq. di SC per usi terziario/commerciali.

Gli abitanti teorici, calcolati in base al parametro di 43 mq. di SC per abitante, risultano quindi 1.804. Il dimensionamento del POC è pertanto calcolato in **1.804 abitanti teorici aggiuntivi**.

In applicazione del comma 3 dell'art. 3 delle Norme del PSC, il dimensionamento raggiunto dal PSC con l'adozione del presente POC è costituito dal numero dei residenti iscritti all'anagrafe al 31.12.2009: **31.229 residenti**

e pertanto il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti è di 4.771 abitanti.

Nel primo quinquennio, in base alle linee guida approvate dalla Giunta Comunale, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante deve essere contenuto entro 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e 390.000 mq. di STER di uso produttivo.

Il primo POC, con 1.804 abitanti teorici aggiuntivi, introduce una quota di dimensionamento pari al 60,1% circa di quello massimo previsto dalle linee-guida approvate dalla Giunta Comunale il 6/05/2009 per il primo quinquennio in 3.000 abitanti teorici.

Il primo POC è stato adottato con Del. C.C. n. 24 del 3.02.2010, e approvato con Del C.C. n.216 del 15.10.2010.

In base al comma 1 dell'art. 30 della L.R. n.2072000, alla data del 15.10.2015 hanno cessato 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, hanno cessato di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data della citata scadenza del termine quinquennale:

- a) Nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) Nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) Nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

**SINTESI DEI DATI DEL PRIMO POC**

<b>Sub-ambiti inseriti nel POC</b>	<b>ST catastale</b>	<b>SC residenziale massima<sup>3</sup></b>	<b>SC terziario commerciale<sup>4</sup></b>	<b>SC totale</b>
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO – MADONNA D. PROVVIDENZA	7.179	1.795	0	1.795
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
AC.c 120.2 RECOVATO.	22.025	5.506	0	5.506
<b>TOTALE RICHIESTE INSERITE NEL POC</b>	<b>296.075</b>	<b>77.566</b>	<b>6.067</b>	<b>83.633</b>

<sup>3</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>4</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.

### **3 LA PRIMA VARIANTE AL POC**

In base all'art. 34 della L.R. 20/2000, con delibera n. 217 del 15 ottobre 2010 il Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia ha adottato la prima variante al POC.

La Variante prevede, sulla scorta di una richiesta presentata in data 7.10.2010 prot. n. 32193 da parte del settore LLP – Patrimonio, l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo la via Solimei. Si tratta di un'opera pubblica di rilevante interesse per la collettività, per la cui realizzazione si rende necessaria l'apposizione del vincolo su immobili privati che interessano il tratto più meridionale del percorso, a partire dall'intersezione con la via Gobetti fino al confine con il comune di San Cesario sul Panaro, secondo il corridoio di fattibilità individuato negli appositi elaborati grafici.

Le aree interessate dal vincolo risultano, in base al PSC vigente, classificate in parte come ambito agricolo di rilievo paesaggistico (AVP n. 163) e in parte come ambito urbano residenziale consolidato (AC.c n. 24).

L'approvazione è avvenuta con Del. C.C. n. 53 del 6 aprile 2011; la Variante è entrata in vigore dal 25.05.2011

La variante 1 è entrata in vigore il 25.5.2011 ed in base al comma 1 dell'art. 30 della L.R. n.20/2000, alla data del 25.05.2016 hanno cessato di avere efficacia le relative previsioni non attuate.

### **4 LA SECONDA VARIANTE AL POC (FASE B)**

#### **4.1 Fase istruttoria: selezione delle proposte presentate per l'inserimento nella Variante al POC**

A seguito della pubblicazione del bando sono state presentate 166 proposte, di cui 79 entro il termine del 31.10.2009, e 87 dopo tale termine, vale a dire nel periodo tra il 2/11/2009 e il 04/05/2011.

Per la valutazione delle proposte l'Amministrazione Comunale ha approvato il 13.04.2010 (Del. G.C. n.77) un documento dal titolo "Criteri e linee-guida per la formazione della variante al POC del Comune di Castelfranco Emilia".

Tali criteri sono stati successivamente integrati con :

- deliberazione di G.C. n. 167 del 21.9.2010, in merito al tema dell'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- deliberazione di G.C. n. 22 del 22.2.2011 in merito :
  - ai nuovi indirizzi per la determinazione del contributo di sostenibilità per il commercio;
  - ai nuovi indirizzi sul fotovoltaico a seguito dell'intervenuto dispositivo legislativo sopra citato;



- alle previsioni per l'insediamento di distributori di carburante;
- all'elenco degli ambiti
- all'elenco delle previsioni pubbliche per le quali è necessario attivare l'apposizione di vincolo espropriativo;

- deliberazione di G.C. n. 45 del 29.3.2011

I criteri e linee-guida per l'approvazione del POC adottato e per la formazione della variante al POC sono stati definiti con del. G.C. n. 167 del 21.09.2010, integrata dalle successive delibere G.C. n. 22 del 22.02.2011 e n. 45 del 29.03.2011.

Alla seconda fase di interlocuzione hanno partecipato numerose proprietà, attraverso proposte via via più definite, sia in merito all'attuazione degli interventi, sia nella definizione degli impegni economici (cessione di aree, realizzazione di opere pubbliche, valutazione del contributo di sostenibilità). In alcuni casi invece le proprietà hanno rinunciato, non ravvisando, in particolare in considerazione del quadro economico generale, le condizioni per attivare l'investimento.

Le fasi successive sono state dedicate alla progressiva messa a punto delle proposte, e alla loro ulteriore selezione, con eliminazione di quelle che per ragioni diverse (mancato accordo tra le proprietà, problemi tecnici di varia natura ...) non hanno potuto assumere, ad oggi, un assetto definito e condiviso.

Nella concertazione con gli operatori è stato necessario definire con chiarezza alcune condizioni che hanno riguardato in particolare:

- la complementarietà degli interventi rispetto ad ambiti limitrofi e/o ad opere infrastrutturali previste dal PSC
- la valutazione economica della ripartizione dei costi di opere infrastrutturali tra quota dovuta come opere di urbanizzazione funzionali al comparto e quota di interesse generale, che rientra tra gli oneri dovuti a titolo di "contributo di sostenibilità"
- l'assetto urbanistico di massima
- le intese per l'acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione comunale e la valutazione economica della relativa indennità da parte dell'Agenzia del territorio.

La selezione che scaturisce da questa attività tiene conto, oltre che degli esiti delle attività descritte, anche dell'esigenza generale di dimensionare il POC in modo conforme ai contenuti dell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. G.P. 162 del 27/03/2009. Tale condizione, recepita dal PSC in sede di approvazione, è motivata dall'esigenza di sottoporre il PSC a monitoraggio dell'attuazione, in modo da garantire che non venga superata la soglia dei 36.000 abitanti, considerati limite di sostenibilità del Piano.

Al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme del PSC si specifica infatti che:

"Il dimensionamento raggiunto dal PSC è certificato dall'anagrafe dei residenti al 31/12 dell'anno precedente la formazione del Piano Operativo Comunale o di sua variante e

viene esplicitato all'atto di adozione dello strumento urbanistico medesimo o della sua variante. Il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti, è certificato dalla quota di incremento demografico dovuta alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante”.

Per quanto riguarda la delibera della Giunta Comunale del 6.05.2009, essa stabilisce che, per il primo quinquennio, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante dovrà essere contenuto entro i 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e in 390.000 mq. di STER ad uso produttivo.

Nel confermare il fatto che questa Variante integra il primo POC, e che ci si debba ora riferire al primo quinquennio di programmazione dell'attuazione del PSC, definita dalla somma del POC vigente e della Variante in oggetto, occorre rilevare che i tempi reali di attuazione degli interventi sono sensibilmente diversi da quelli che nei documenti citati si ipotizzano nell'arco del quinquennio di attuazione del PSC.

In primo luogo la legge regionale n. 6/2009 (che integra e modifica la L.R. 20/2000) ha chiarito che l'attuazione del POC è possibile a condizione che il deposito dei PUA o – in caso di intervento diretto - la presentazione della richiesta di permesso di costruire avvengano entro i 5 anni di vigenza, ciò che di fatto proietta i tempi di effettiva attuazione degli interventi in un arco temporale che si può prevedere compreso tra i 10 e i 15 anni dall'epoca di approvazione del POC stesso.

Questa circostanza non è teorica, in quanto nella fase di concertazione si è riscontrato che numerose proprietà e operatori hanno espressamente richiesto di poter utilizzare il massimo tempo a disposizione, non essendoci ora le condizioni di mercato per ipotizzare un avvio degli interventi in tempi più stretti

In questo quadro, per garantire attraverso il POC l'attuazione di un programma di interventi (infrastrutture, dotazioni territoriali) in linea con gli obiettivi del PSC e con le esigenze della popolazione, si rende necessario non limitare in modo aritmetico (riferito ad un quinquennio virtuale) la programmazione degli interventi, ma proiettarla in una logica che, nel rispetto delle condizioni temporali di legge relative agli impegni reciprocamente assunti in sede di assegnazione con il POC dei diritti edificatori, si proietta di fatto in una realtà operativa che coprirà gran parte del periodo del quindicennio di riferimento per l'attuazione del PSC.

Per queste ragioni si ritiene coerente con le finalità dell'Amministrazione Comunale la proposta di seguito sintetizzata, che comporta un dimensionamento della Variante pari a 2.014 abitanti teorici, che sommati a quelli del POC vigente (1.804) porta il totale a 3.818 abitanti teorici, valore superiore del 27% circa a quello indicato nella delibera di Giunta del maggio 2009.

La seconda variante al POC è stata adottata con Del. C.C. n.94 del 12.05.2011.

A seguito della pubblicazione della Variante sono pervenute 58 osservazioni. L'esame delle

osservazioni pervenute da parte dei privati, delle riserve osservazioni formulate dalla Provincia di Modena, e dei pareri espressi dagli Enti competenti (ASL, ARPA ed HERA) è contenuto nell'elaborato "Allegato 9 - Relazione di controdeduzione alle riserve e osservazioni della Provincia di Modena, ai pareri ARPA, USL, HERA, alle osservazioni dei Privati e alle osservazioni d'Ufficio".

In sede di adozione la Normativa del POC prevede all'art.10 ("Impegni convenzionali con i soggetti attuatori") che per perfezionare l'attribuzione dei diritti edificatori gli atti d'obbligo sottoscritti dai soggetti attuatori si traducano in una convenzione che recepirà i contenuti del POC approvato.

A questo fine sono stati esaminati con particolare attenzione numerosi aspetti tecnici, procedurali ed economici relativi agli interventi inseriti nel POC adottato (oggetto di atti d'obbligo preliminari sottoscritti), attraverso un accurato lavoro svolto dagli Uffici comunali competenti<sup>5</sup> e dai progettisti incaricati.

E' stata anche richiesta una consulenza all'Agenzia delle Entrate per acquisire pareri tecnici in ordine alla congruità dei parametri economici applicati per il calcolo del contributo di sostenibilità richiesto agli interventi, e per la determinazione del valore dei diritti edificatori da assegnare a titolo compensativo negli interventi che prevedono l'acquisizione di aree per dotazioni territoriali.

La materia, di notevole complessità anche per la novità costituita dalla messa a punto del nuovo strumento urbanistico, ha richiesto nel tempo trascorso dall'adozione ulteriori approfondimenti per effetto di almeno due ordini di problemi e opportunità:

- l'occasione costituita dalle modifiche e integrazioni introdotte dalla L.R.6/2009 al testo della L.R.20/2000, che riguardano in modo significativo il POC;
- i problemi legati alla fattibilità degli interventi e alla concreta conferma della volontà della loro attuazione da parte degli operatori interessati, che hanno risentito in misura diversa ma comunque significativa della crisi economica generale e più in specifico della situazione critica, attuale e di prospettiva, in cui versa il settore edilizio e in particolare il comparto dell'edilizia residenziale.

Il complesso iter di riesame dei contenuti tecnici ed economici del POC adottato ha comportato l'allungamento dei tempi di approvazione, che hanno inevitabilmente riguardato sia interventi complessi, per i quali sono state necessarie attività istruttorie particolarmente accurate, sia provvedimenti di ridotta entità, per i quali non si ponevano problemi interpretativi né verifiche di fattibilità.

Si tratta in particolare, per questi ultimi, di:

---

<sup>5</sup> Settore Pianificazione Economico Territoriale; Settore Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici e Patrimonio; Settore Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici; Polizia Municipale

- previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in territorio rurale (art.5.5.5. del RUE, che definisce i parametri urbanistico-edilizi degli interventi);
- interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il culto e attrezzature complementari;
- rettifiche introdotte dal POC alle perimetrazioni degli ambiti del PSC, ai sensi dell'art.30 c.2 lett.a della L.R. 20/2000;
- interventi di delocalizzazione ai sensi della L.R.39/98 (all. E al RUE): modifiche di aree di localizzazione di fabbricati impattati;
- rettifiche di perimetrazioni di ambiti inseriti nel POC vigente;
- interventi-stralcio sulla viabilità;
- stralci di interventi inseriti nel POC adottato, di cui si è riscontrato la non necessità normativa.

Una volta completato l'iter per l'acquisizione del parere della Provincia (a seguito della trasmissione completa delle osservazioni per l'intero POC), si è reso possibile pervenire all'approvazione di un primo stralcio di interventi per quali le piccole modifiche introdotte con l'approvazione non comportano assegnazione di ulteriori diritti edificatori, e la cui attuazione non comporta la successiva approvazione di piani attuativi.

## **L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA SECONDA VARIANTE. IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI**

L'approvazione avviene a seguito dell'adeguamento del Piano adottato (per la parte non inclusa nel primo stralcio già approvato e in vigore) alle riserve presentate dalla Provincia di Modena e ai pareri espressi dagli enti competenti, oltre che alle modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni presentate da cittadini, da Enti e dagli uffici comunali.

Per tutti gli interventi inclusi nel POC approvato sono stati sottoscritte – previa approvazione da parte della Giunta Comunale – convenzioni urbanistiche, che costituiscono parte integrante degli elaborati della Variante al POC (cfr. elaborato F – “Elenco convenzioni preliminari relative ai singoli interventi inseriti nel POC, sottoscritte e repertorate”).

Dei 19 interventi inclusi nel POC adottato 4 non hanno raggiunto il livello di definizione richiesto per gli impegni convenzionali da assumere, finalizzati a garantire la fattibilità e l'efficacia degli interventi programmati.

Il quadro degli interventi si compone pertanto di 15 ambiti principali, a cui si aggiungono altri interventi di minore entità che saranno descritti nel seguito.

Per un bilancio degli interventi inclusi nella variante, si veda il cap. .... di questa relazione, costituito dal “Documento programmatico della qualità urbana”.

**Elenco Ambiti e sub-ambiti inseriti nella seconda variante al POC approvata**

AS-RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
51.6 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona
AD 5.4	Ambito per dotazioni
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico
106 ARP	Cavazzona - Paradiso
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14.03.2013 è stato approvato il primo stralcio della seconda Variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune di Castelfranco Emilia.

Il primo stralcio della seconda variante è in vigore dall'8.5.2013.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 28.03.2014 è stato approvato il secondo stralcio della seconda Variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed è stata approvata la variante alla zonizzazione acustica.

Il secondo stralcio della seconda Variante al POC e la Variante alla zonizzazione acustica sono in vigore dal 07/05/2014.

**GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**Documento programmatico per la qualità urbana** (Parte seconda del presente elaborato A della Variante)

Nel 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.

**Norme di attuazione** (Parte terza del presente elaborato A della Variante)

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.

**Schede normative relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC** (Parte Quarta del presente elaborato A della variante)

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

- nella prima (ambito del PSC e relative prescrizioni) sono riportati i dati salienti del PSC relativi all'individuazione e alla disciplina dell'ambito.
- nella seconda (intestatari che hanno presentato proposta di inserimento nel POC 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.
- nella terza (descrizione dell'intervento – condizioni connesse all'inserimento nel POC – dotazioni territoriali) vengono inseriti i caratteri specifici della proposta presentata dall'operatore, il calcolo dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli esiti delle valutazioni in termini di fattibilità geologica e sismica, le verifiche da effettuare e le mitigazioni da prevedere in rapporto al rumore e ad altre possibili fonti di inquinamento, le opere pubbliche la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori è condizione per l'approvazione del PUA e il rilascio dei titoli abilitativi, le dotazioni territoriali da garantire in applicazione delle norme del RUE, le prescrizioni relative all'accessibilità e alla mobilità e quelle relative alle reti tecnologiche..

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

Le **convenzioni preliminari** che sono state approvate e sottoscritte per ciascuno degli interventi inseriti nella variante al POC, che traducono i contenuti normativi in impegni relativi alle modalità di attuazione degli interventi, ai tempi, alla corresponsione del "contributo di sostenibilità", alle garanzie fornite dai soggetti attuatori, costituiscono l'**elaborato F** della Variante.

**Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC** (elaborato B della variante)

Per ciascun ambito inserito nel POC sono state elaborate tre schede grafiche:

- individuazione ambito PSC e POC su base foto aerea zenitale

- individuazione ambito PSC e POC su base catastale
- schema di assetto urbanistico.

L'elaborato B è costituito da un fascicolo di tavole in formato A4 e A3, in scala 1:2.000 oppure 1:1.000, dove per ogni ambito e sub-ambito inserito nel POC (riportati nell'elaborato C della Variante su base CTR e di cui alle schede normative) viene individuato su base catastale l'ambito di intervento, distinguendo quando necessario il perimetro del PSC da quello oggetto dell'inserimento nel POC. Per una migliore individuazione gli ambiti sono perimetrati anche su base ortofoto Emilia-Romagna AGEA 2008.

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

#### **Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi del POC e delle modifiche alle perimetrazioni degli ambiti** (elaborato C della Variante)

La tavola riporta, sulla base cartografica del PSC, i nuovi 15 ambiti inseriti nella Variante al POC approvata.

La tavola riporta inoltre:

Area per impianto fotovoltaico a terra da 6 MWp (domanda di autorizzazione unica presentata alla Provincia di Modena) - presa d'atto da parte della variante al POC (Richiesta n. 149 – SORGEA srl).

La tavola C riporta inoltre una serie di altri contenuti, parte dei quali sono già stati inseriti nel POC attraverso l'approvazione del primo Stralcio (cfr. pag 43):

A le tre previsioni di nuove attrezzature e spazi privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero in aree del territorio rurale (art. 55 c. 4 del PSC)

B un Intervento finalizzato alla realizzazione di struttura per il culto e attrezzature complementari (U22 – Attività collettive di interesse comunale), ai sensi dell'art. 3.1.2 del RUE

C. rettifiche che il POC introduce nelle perimetrazioni degli ambiti effettuate dal PSC, ai sensi del comma 2 lett. a dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009.

D interventi di delocalizzazione ai sensi L.R.38/98 (allegato E al RUE): modifiche aree di rilocalizzazione di fabbricati impattati

E Rettifiche di schede del POC vigente – fase A

F interventi sulla viabilità

G stralci in sede di approvazione.

#### **Elaborati della variante al POC finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale**

Sono costituiti da:

La **Relazione geologica, geotecnica e sismica** (elaborato L) e il relativo allegato (indagini geognostiche, elaborato M)

**La Valutazione di clima e impatto acustico** (elaborato N)

**Il Rapporto preliminare ai fini del procedimento integrato ValSAT-VAS** (elab. O).

Tali elaborazioni rappresentano il quadro di indagini, analisi, valutazioni tecniche sulle problematiche ambientali connesse all'attuazione degli interventi inseriti nel POC, ed il loro esito in termini conoscitivi, prescrittivi e di indirizzo costituisce riferimento e condizione per l'inserimento nel POC e per la successiva attuazione degli interventi.

Degli aspetti più significativi relativi agli esiti delle indagini e delle valutazioni si dà conto in termini sintetici nelle schede normative relative agli ambiti, rimandando tuttavia agli elaborati rispettivi per una più dettagliata applicazione delle indicazioni e prescrizioni ivi contenute.



**PARTE TERZA**

**INTEGRAZIONI AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA**



## 1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DELLA QUARTA VARIANTE AL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

### 1.1. 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.

## **2 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC**

### **2.1 LE DIRETTIVE DEL PSC**

Il PSC individua (art. 71) gli “Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)” e (art. 66) gli “Ambiti da riqualificare (AR)”. Nella seconda variante al POC del comune di Castelfranco Emilia sono individuati 9 ambiti AN (3 nel capoluogo e 6 – di cui uno produttivo - nelle frazioni), 4 ambiti da riqualificare (uno nel Centro storico del capoluogo, gli altri nelle frazioni), oltre a due interventi relativi ad ambiti per dotazioni (AND), entrambi nel capoluogo.

In merito al dimensionamento del PSC, al comma 3 dell'articolo 3 delle Norme si specifica che:

“Il dimensionamento raggiunto dal PSC è certificato dall'anagrafe dei residenti al 31/12 dell'anno precedente la formazione del Piano Operativo Comunale o di sua variante e viene esplicitato all'atto di adozione dello strumento urbanistico medesimo o della sua variante. Il dimensionamento del PSC che è ancora possibile attuare in relazione alla soglia massima stabilita di 36.000 abitanti, è certificato dalla quota di incremento demografico dovuta alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante”.

Le previsioni insediative corrispondenti ai diritti edificatori attribuiti dal primo POC devono sottostare al limite dimensionale di 36.000 abitanti fissato dalla Provincia di Modena. Pertanto il dimensionamento del POC viene esplicitato all'atto di adozione applicando la regola di monitoraggio/aggiornamento definita dall'art.3 delle Norme del PSC, cioè sommando al numero dei residenti al 31/12/2009 gli abitanti teorici degli ambiti e sub-ambiti che accedono al POC..

In particolare, per il primo quinquennio, l'incremento demografico dovuto alla capacità teorica residua messa in attuazione in sede di adozione di POC o di sua variante dovrà essere contenuto entro i 3.000 abitanti teorici aggiuntivi e in 390.000 mq. di STER ad uso produttivo.

Infine, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le

fasce sociali più deboli. La quota di ERS è del 20% sul totale del dimensionamento attivato dal POC per ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione.



## 2.2 IL PRIMO POC APPROVATO

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita dal PSC attraverso le "Schede d'ambito", in relazione alle condizioni di fatto (quali ad esempio la collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile o l'edificazione dell'area edificata) che ne hanno determinato la classificazione e alle condizioni di diritto (quali ad esempio la presenza di vincoli o di limiti all'utilizzo derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati).

**SINTESI DEI DATI**

Sub-ambiti inseriti nel POC	STER catastale	SC residenz. massima <sup>6</sup>	SC terziario commerciale <sup>7</sup>	SC totale
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO	7.179	1.795	0	1.795
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
AC.c 120.2 RECOVATO	22.025	5.506	0	5.506
<b>TOTALE INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC</b>	<b>296.075</b>	<b>77.566</b>	<b>6.067</b>	<b>83.633</b>

**Abitanti teorici:** 77.566 mq. / 43 mq. = **1.804** abitanti teorici, di essi 217 abitanti teorici derivano dalla conferma di previsioni non attuate del PRG (ambiti 17.1 – 61.4 – 61.9 – 81.3 – 115.2 – 115.3).

<sup>6</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>7</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.

Adottando il parametro di 100 mq. di SC per alloggio, si ricava una stima dell'offerta teorica pari a **776** alloggi.

### 2.3 LA SECONDA VARIANTE AL POC

Il quadro complessivo degli ambiti di PSC interessati dalla Variante e dei relativi parametri definiti dal PSC è il seguente:

Ambito PSC		STER (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (Ab/ha di STER)
AS-RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana	-----	-----	----
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano	219.713	0	0
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda	206.673	14	0,7
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Bramante	551.201	5	0,1
51.6	Capoluogo - Nuovo Bramante Castiglione	49.790		
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona	49.611	0	0
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo	179.692	1	0
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi	44.523	3	0,7
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale	27.014	0	0
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord	24.202	0	0
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro	26.919	0	0
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova	22.777	0	0
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest	32.711	0	0
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico	1.219	0	0
106 ARP	Cavazzona - Paradiso	15.688	1	0,6
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro	2.599	0	0

Per l'attuazione della seconda variante al POC, l'Amministrazione comunale ha selezionato gli ambiti nei quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione da realizzare nei cinque anni attraverso una consultazione pubblica, avente l'obiettivo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire. Alla consultazione hanno risposto 166 soggetti che hanno manifestato il loro interesse: attraverso una successiva istruttoria tecnica, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri riportati nella consultazione pubblica, sono state valutate le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità definiti dal PSC. Degli esiti di tale istruttoria si da conto in dettaglio nella parte prima del presente elaborato.

## 2.4 INTERVENTI INSERITI NEL POC

**Parti degli ambiti inserite nella seconda variante al POC**

Ambito PSC		STER (mq)	Abitanti teorici aggiuntivi (SU /43 mq.)	Densità (Ab/ha di STER)
AS-RU2	Sub-ambito di riqualificazione urbana	3.290 <sup>8</sup>	38 <sup>9</sup>	115,5
29 AND	Capoluogo – Dotazioni Forte Urbano	49.168	0	0
42 AND	Capoluogo – tangenziale via Loda	23.569	0	0
51.2 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione	11.962	0	0
51.6 AN	Capoluogo - Nuovo Residenziale Bramante Castiglione	49.790	0	0
55 AN	Capoluogo – Nuovo residenziale Muzza Corona	8.380	29	34,6
AD 5.4	Ambito per dotazioni	0	0	0
70 ANP	Piumazzo – Nuovo produttivo	72.624	0	0
73 AN	Piumazzo – Nuovo Kiwi	43.775	260	59,4
74 AN	Piumazzo – Nuovo residenziale	22.660	93	41,0
84 AN	Manzolino - Nuovo residenziale nord	23.416	151	64,5
89 AN	Manzolino – Nuovo Residenziale Centro	24.432	100	40,9
96 AR	Gaggio – Bottega Nuova	20.490	9	4,4
104 AN	Cavazzona – Nuovo Residenziale ovest	39.717	91	22,9
46 AD	Capoluogo - Dotazioni Centro Storico	2.304	0	0
106 ARP	Cavazzona - Paradiso	16.603	0	0
117 AR	Pioppa – Riqualificazione Centro	2.599	11	42,3
<b>TOTALE AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE AL POC</b>		<b>414.779</b>	<b>782</b>	<b>21,4</b>

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi inseriti nel POC: di ciascuno è individuata la Su assegnata (come definita negli accordi siglati con tutti i proponenti), il numero effettivo di alloggi realizzabili e il numero di abitanti convenzionali.

<sup>8</sup> Area complessiva, in parte di proprietà privata (1.390 mq.) e in parte pubblica (1.900 mq.)

<sup>9</sup> Dato corrispondente all'ipotesi teorica di utilizzo di tutta la SC aggiuntiva assegnata (1.646 mq.) con destinazione residenziale



**DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DALLA VARIANTE AL POC (in mq. di superficie complessiva SC o netta totale Snt) per tipologia e soggetto (pubblico/privato)**

Ambito / Richiesta	SC residenziale (mq) privati	Snt Terziario Privati	Snt Produttivo privati	Totale Privati	Alloggi Privati	Abitanti Priv.
	SC residenziale (mq) Comune	Snt Terziario Comune	Snt Produttivo Comune	Totale Comune	Alloggi Comune	Abitanti Com.
RU 2 - CENTRO STORICO – VIA DALLA VACCA	1.646	0	0	1.646	16	38
	0	0	0	0	0	0
29 AND - CAPOLUOGO – Dotazioni Forte urbano	0	2.400	0	2.400	0	0
	0	0	0	0	0	0
42 AD - TANGENZIALE VIA LODA	0	240	0	240	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.2 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	0	3.250	0	3.250	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.6 AN CAPOLUOGO Bramante – Castiglione Dotazioni	0	0	0	0	0	0
	0	3.000	0	3.000	0	0
55 AN - CAPOLUOGO – Muzza Corona	1.257	0	0	1.257	13	29
	0	0	0	0	0	0
70 ANP - PIUMAZZO – Nuovo produttivo	0	0	27.000	27.000	0	0
	0	0	0	27.000	0	0
73 AN - PIUMAZZO - KIWI	11.193	2.550	0	13.743	112	260
	0	0	0	0	0	0
74 AN - PIUMAZZO – Nuovo residenziale	2.909	500	0	3.409	29	68
	1.091	0	0	1.091	11	25
84 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	4.065	500	0	4.565	41	95
	2.395	0	0	2.395	24	56
89 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	4.300	2.600	0	6.900	43	100
	0	0	0	0	0	0
96 AR - GAGGIO – Bottega Nuova	380	1.900	600	2.880	4	9
	0	0	0	0	0	0
104 AN – 46 AD CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest	3.891	2.500	0	6.391	39	91
	0	0	0	2.500	0	0
106 ARP - CAVAZZONA – Paradiso	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
117 AR - PIOPPA – Riqualficazione Centro	486	0	0	486	5	11
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE INTERVENTI INSERITI NEL POC</b>	<b>33.613</b>	<b>19.440</b>	<b>27.600</b>	<b>80.653</b>	<b>337</b>	<b>782</b>
<b>Di cui Privati</b>	<b>30.127</b>	<b>16.440</b>	<b>27.600</b>	<b>46.567</b>	<b>302</b>	<b>701</b>
<b>Di cui Comune</b>	<b>3.486</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>6.486</b>	<b>35</b>	<b>81</b>

Adottando il parametro di 100 mq. di SC/alloggio, si ricava una stima dell'offerta teorica pari a 337 alloggi.

**L'OFFERTA TEORICA TOTALE DEL POC (vigente + 2.a variante) e' pertanto:  
776 + 337 = 1.113 ALLOGGI**

#### 2.4 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL POC

In applicazione del comma 3 dell'art. 3 delle Norme del PSC, il dimensionamento raggiunto dal PSC con l'adozione del POC vigente era pari a: 31.229 residenti (iscritti all'anagrafe al 31.12.2009) + 1.804 = 33.033 residenti.

Il calcolo va ora effettuato sulla base degli iscritti all'anagrafe al 31.12.2010, tenendo conto che la soglia massima per il dimensionamento del PSC è di 36.000 abitanti, e che la Giunta Comunale ha definito il 6/05/2009 per il primo quinquennio un dimensionamento del POC pari a **3.000 abitanti teorici**.

Abitanti al 31.12.2010:	31.919
Massimo numero abitanti previsti dal dimensionamento	34.919
Incremento abitanti teorici POC (POC vigente + Variante):	1.804 + 782 = 2.586
<b>Abitanti teorici totali (al 31.12.2018):</b>	<b>31.919 + 2.586 = 34.505</b>

#### 2.5 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Così come previsto dal PSC la quota di Edilizia Residenziale Sociale (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, ecc.) deve essere pari almeno al 20% dell'offerta di SC inserita nel POC.

20% di 33.613 mq. = 6.723 mq. di SC

La quota di ERS facente capo agli interventi inseriti nel POC è la seguente:

- quota di SC residenziale privata soggetta a convenzionamento per ERS (come da tabella che segue): 4.315,2 mq di SC

RU 2	20% di 1.646 mq.	329,2 mq.
73 AN	20% di 11.017 mq.	2.203,4 mq.
74 AN	20% di 2.909 mq.	581,8 mq.
89 AN	20% di 4.300 mq.	860,0 mq.
104 AN	20% di 1.218 mq.	243,6 mq.
117 AR	20% di 486 mq.	97,2 mq.
totale convenzionamenti per diritti edific. privati		4.315,2 mq

- quota di diritti edificatori residenziali di proprietà comunale da destinare a ERS (quota parte dei 3.486 mq. di SC assegnati al Comune): 2.497,8 mq. di SC

**TOTALE ERS nella Variante POC: 6.723,0 mq. di SC**

Nel complesso i diritti edificatori assegnati dalla 2a variante destinabili ad ERS sono pertanto pari ad SC = 6.723,0 mq., corrispondenti ad una quota del 20,0% rispetto ai diritti edificatori residenziali assegnati complessivamente dalla Variante (33.613 mq. di SC). Gli altri diritti edificatori residenziali che la variante assegna al Comune (988,2 mq. di SC ) potranno essere utilizzati per altri interventi di interesse pubblico (ad es. permuta con operatori per realizzazione attrezzature e infrastrutture).

## 2.6 RIPARTIZIONE TERRITORIALE DELL'OFFERTA

L'aggiornamento del POC attraverso la presente **Variante 4** è costituito dall'inserimento degli ambiti 50 ANP, 58 ANP e 39 APC.b, coordinati in un unico PUA denominato "Cartiera" su una STER pari complessivamente a 267.666 mq., ed una capacità edificatoria massima di 90.533 mq. di SC per attività produttive e terziarie.

### CAPOLUOGO (MACROAMBITI 1 – 9)

AMBITI PRIMO POC	STER	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.c 8.2 CAPOLUOGO	20.665	666	4.500	5.166
AC.c 17.2 CAPOLUOGO	20.150	7.500	1.567	9.067
AC.c 24.2 CAPOLUOGO	17.254	4.254	0	4.254
<b>TOTALE CAPOLUOGO (PRIMO POC)</b>	<b>58.069</b>	<b>12.420</b>	<b>6.057</b>	<b>18.487</b>

AMBITI 2.A VARIANTE POC	SC	Snt ter	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
RU 2 - CENTRO STORICO – VIA DALLA VACCA	1.646	0	0	1.646	16	38
	0	0	0	0	0	0
29 AND - CAPOLUOGO – Dotazioni Forte urbano	0	2.400	0	2.400	0	0
	0	0	0	0	0	0
42 AD - TANGENZIALE VIA LODA	0	240	0	240	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.2 AN CAPOLUOGO – Nuovo residenziale Bramante - Castiglione	0	3.250	0	3.250	0	0
	0	0	0	0	0	0
51.6 AN CAPOLUOGO – Dotazioni	0	3.000	0	3.000	0	0
55 AN - CAPOLUOGO – Muzza Corona	1.257	0	0	1.257	13	29
<b>TOTALE CAPOLUOGO (2.a VAR.)</b>	<b>2.903</b>	<b>8.890</b>	<b>0</b>	<b>11.793</b>	<b>29</b>	<b>67</b>

**CAPOLUOGO:** SC residenziale: 12.420 + 2.903 mq. = **15.323 mq.** (153 alloggi convenzionali)

**CAPOLUOGO – VARIANTE 4 POC - CARTIERA**

<b>AMBITI 4.A VARIANTE POC</b>	SC resid.	SC terz	SC prod	SC totale	alloggi	abitanti
50 ANP – CAPOLUOGO – Nuovo produttivo della Cartiera	0	0	50.843	50.843	0	0
58 ANP – CAPOLUOGO – Nuovo produttivo Graziosa	0	0	14.161	14.161	0	0
39 APC.b – CAPOLUOGO – Produttivo Nuovo Cartiera 1° stralcio	0	0	25.529	25.529	0	0
<b>TOTALE CAPOLUOGO (4.a variante POC)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90.533</b>	<b>90.533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PIUMAZZO (MACROAMBITO 16)**

<b>AMBITI PRIMO POC</b>	STER	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.b 61.3 PIUMAZZO	14.210	5.684	0	5.684
AC.b 61.4 PIUMAZZO	19.961	5.988	0	5.988
AC.b 61.7 PIUMAZZO	9.970	2.492	0	2.492
AC.b 61.8 PIUMAZZO	11.773	2.943	0	2.943
AC.b 61.9 PIUMAZZO	4.917	1.229	0	1.229
AC.b 61.11 PIUMAZZO	10.682	2.670	0	2.670
AC.b 61.14 PIUMAZZO	3.624	906	0	906
AC.b 61.15 PIUMAZZO	4.526	1.131	0	1.131
AC.b 61.16 PIUMAZZO	14.989	3.939	0	3.939
AC.b 61.17 PIUMAZZO	8.767	2.192	0	2.192
AC.d 68.2 PIUMAZZO	7.179	1.795	0	1.795
<b>TOTALE PIUMAZZO (PRIMO POC)</b>	<b>110.598</b>	<b>30.969</b>	<b>0</b>	<b>30.969</b>

<b>AMBITI 2.A VARIANTE POC</b>	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
70 ANP - PIUMAZZO – Nuovo produttivo	0	0	27.000	27.000	0	0
	0	0	0	0	0	0

73 AN - PIUMAZZO - KIWI	11.193	2.550	0	13.743	112	260
	0	0	0	0	0	0
74 AN - PIUMAZZO – Nuovo residenziale	2.909	500	0	3.409	29	68
	1.091	0	0	1.091	11	25
<b>TOTALE PIUMAZZO (2.a variante POC)</b>	<b>15.193</b>	<b>3.050</b>	<b>27.000</b>	<b>45.243</b>	<b>152</b>	<b>353</b>

**PIUMAZZO:** SC residenziale: 30.969 + 15.193 mq. = **46.162 mq.** (462 alloggi convenzionali)

### MANZOLINO (MACROAMBITO 14)

<b>AMBITI PRIMO POC</b>	STER	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 81.2 MANZOLINO	6.029	2.748	0	2.748
AC.b 81.4 MANZOLINO	4.652	698	0	698
AC.b 81.5 MANZOLINO	9.200	1.380	0	1.380
AC.b 81.6 MANZOLINO	14.488	5.698	0	5.698
<b>TOTALE MANZOLINO (PRIMO POC)</b>	<b>34.369</b>	<b>10.524</b>	<b>0</b>	<b>10.524</b>

<b>AMBITI 2.A VARIANTE POC</b>	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abitanti
84 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale nord	4.065	500	0	4.565	41	95
	2.395	0	0	2.395	24	56
89 AN - MANZOLINO – Nuovo residenziale centro	4.300	2.600	0	6.900	43	100
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE MANZOLINO (2.a variante POC)</b>	<b>10.760</b>	<b>3.100</b>	<b>0</b>	<b>13.860</b>	<b>108</b>	<b>251</b>

**MANZOLINO:** SC residenziale: 10.524 + 10.760 mq. = 21.284 mq. (**213** alloggi convenzionali)

### CAVAZZONA (MACROAMBITO 15)

<b>AMBITI PRIMO POC</b>	ST	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 100.2 CAVAZZONA	7.691	4.415	0	4.415
AC.b 101.2 CAVAZZONA est	13.470	2.020	0	2.020
AC.b 101.3 CAVAZZONA est	7.620	1.155	0	1.155
<b>TOTALE CAVAZZONA (PRIMO POC)</b>	<b>28.781</b>	<b>7.590</b>	<b>0</b>	<b>7.590</b>

<b>AMBITI 2.A VARIANTE POC</b>	SC	Snt ter	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
104 AN – 46 AD CAVAZZONA – Nuovo residenziale ovest	3.891	2.500	0	6.391	39	91
	0	0	0	0	0	0
106 ARP - CAVAZZONA – Paradiso	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE CAVAZZONA (2.A VARIANTE POC)</b>	<b>3.891</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>6.391</b>	<b>39</b>	<b>91</b>

**CAVAZZONA:** SC residenziale: 7.590 + 3.891 mq. = 11.481 mq. (115 alloggi convenzionali)

### PANZANO – PIOPPA (MACROAMBITO 11)

<b>AMBITI PRIMO POC</b>	STER	SC resid.	Snt terz.- prod	SC + Snt
AC.b 110.5 PANZANO	7.730	1.932	0	1.932
AC.c 115.2 PIOPPA	23.578	5.894	0	5.894
AC.c 115.3 PIOPPA	10.925	2.731	0	2.731
<b>TOTALE PANZANO – PIOPPA (PRIMO POC)</b>	<b>42.233</b>	<b>10.557</b>	<b>0</b>	<b>10.557</b>

<b>AMBITI 2.A VARIANTE POC</b>	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
117 AR - PIOPPA – Riqualificazione Centro	486	0	0	486	5	11
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE PANZANO – PIOPPA (2.a VARIANTE POC)</b>	<b>486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>486</b>	<b>5</b>	<b>11</b>

**PANZANO – PIOPPA:** SC residenziale: 10.557 + 486 mq. = **11.043** mq. (110 alloggi convenzionali)

### GAGGIO (MACROAMBITO 10)

<b>AMBITI 2.A VARIANTE POC</b>	SC	Snt terz	Snt prod	SC + Snt	alloggi	abit.
96 AR - GAGGIO – Bottega Nuova	380	1.900	600	2.880	4	9
	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE GAGGIO (2.A VARIANTE POC)</b>	<b>380</b>	<b>1.900</b>	<b>600</b>	<b>2.880</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

**GAGGIO:** SC residenziale: 0 + 380 mq. = **380** mq. (4 alloggi convenzionali)

**RECOVATO (MACROAMBITO 12)**

<b>AMBITI PRIMO POC</b>	STER	SC resid.	Snt trz.- prod	SC + Snt
AC.c 120.2 RECOVATO.	22.025	5.506	0	5.506
<b>TOTALE RECOVATO (PRIMO POC)</b>		<b>5.506</b>		

**RECOVATO:** SC residenziale: 5.506+ 0 mq. = 5.506 mq. (55 alloggi convenzionali)

**PREVISIONI E STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

NUM	cod	TIPO	STTot [mq]	STRUMENTI	sub-ambito	sub-tipo	STsub [mq]	UF [mq/mq]	STRUMENTI	POC	PUA	stato	convenzione	efficacia	FRAZIONE
30	30	APC	34.425	RUE	--	APC.a	--	0,65	RUE/PUA	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
31	31.1	APC	589.670	RUE/PUA	31.1	APC.b	487.620	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
31	31.2	APC	589.670	RUE/PUA	31.2	APC.b	69.538	0,65	PUA	5	8/2014	aut. sospesa	--	--	CAPOLUOGO
31	31.3	APC	589.670	RUE/PUA	31.3	APC.b	17.746	0,65	PUA	--	NO	--	--	--	CAPOLUOGO
31	31.4	APC	589.670	RUE/PUA	31.4	APC.b	14.766	0,65	PUA	--	NO	--	--	--	CAPOLUOGO
32	32.1	APC	213.140	RUE/PRG	32.1	APC.b	135.136	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
32	32.2	APC	213.140	RUE/PRG	32.2	APC.b	78.004	0,65	PRG/PP	--	9/2004	app. CC.131/2005	stipulata	30/12/2018	CAPOLUOGO
33	33.1	APC	135.449	RUE/PUA	33.1	APC.b	91.270	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
33	33.2	APC	135.449	RUE/PUA	33.2	APC.b	44.179	0,65	PUA	--	4/2009	non aut.	--	--	CAPOLUOGO
34	34	APC	38.322	RUE	--	APC.a	--	0,65	--	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
35	35	APC	10.843	RUE	--	APC.b	--	0,65	--	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
36	36	APC	83.641	RUE	--	APC.b	--	0,65	--	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
37	37	APC	21.674	RUE	--	APC.a	--	0,65	--	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
38	38	ARP	72.898	POC	--	ARP	--	0,45	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
39	39	APC	66.511	PRG	--	APC.b	--	0,65	PRG/PP	4	6/2007	app. CC.100/2009	mai stipulata	--	CAPOLUOGO
41	41	ARP	22.827	POC	--	ARP	--	0,65	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
44	44.1	APC	6.498	RUE/RUE	44.1	APC.b	3.604	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
44	44.2	APC	6.498	RUE/RUE	44.2	APC.b	2.894	0,05	RUE	--	--	--	--	--	CAPOLUOGO
50	50	ANP	167.094	POC	--	ANP	--	0,65	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
56	56	ANP	191.620	POC	--	ANP	--	0,65	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
57	57	ANP	19.454	POC	--	ANP	--	0,65	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
58	58	ANP	45.142	POC	--	ANP	--	0,65	--	NO	--	--	--	--	CAPOLUOGO
65	65.1	APC	171.409	RUE/PUA	65.1	APC.c	153.040	0,65	RUE	--	--	--	--	--	PIUMAZZO
65	65.2	APC	171.409	RUE/PUA	65.2	APC.c	18.369	0,65	PUA	--	4/2012	app. GC.136/2015	stipulata	29/02/2016	PIUMAZZO
66	66	APC	21.596	RUE	--	APC.c	--	0,65	--	--	--	--	--	--	PIUMAZZO
69	69	APC	13.460	RUE	--	APC.c	--	0,65	--	--	--	--	--	--	PIUMAZZO
70	70	ANP	179.692	POC	--	ANP	--	0,65	--	2	NO	--	--	--	PIUMAZZO
82	82	APC	14.612	RUE	--	APC.c	--	0,65	--	--	--	--	--	--	MANZOLINO
92	92	APC	54.832	RUE	--	APC.c	--	0,65	--	--	--	--	--	--	GAGGIO
99	99	APC	53.969	RUE	--	APC.b	--	0,65	--	--	--	--	--	--	GAGGIO
102	102.1	APC	329.214	RUE/PUA	102.1	APC.b	269.583	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAVAZZONA
102	102.2	APC	329.214	RUE/PUA	102.2	APC.b	46.161	0,65	PUA	--	2/2010	app. GC.200/2011	stipulata	22/12/2024	CAVAZZONA
102	102.3	APC	329.214	RUE	102.3	APC.b	13.470	0,65	RUE	--	--	--	--	--	CAVAZZONA
103	103	APC	32.493	RUE	--	APC.b	--	0,65	--	--	--	--	--	--	CAVAZZONA
106	106	ARP	15.688	POC	--	ARP	--	0,65	--	2	NO	--	--	--	CAVAZZONA
116	116.1	APC	72.846	RUE/PUA	116.1	APC.c	52.794	0,65	RUE	--	--	--	--	--	PANZANO
116	116.2	APC	72.846	RUE/PUA	116.2	APC.c	20.052	0,65	PUA	--	NO	--	--	--	PANZANO



**Ambiti produttivi in corso di attuazione**

Ambiti PSC – RUE - POC	STER	SC terz	SC prod	SC totale	Strumento urbanistico	scadenza
<b>32.2 APC</b> Capoluogo - produttivo "Cartiera"	78.004	0	19.400mq (superficie coperta)		RUE/PRG PP	30/12/2018
<b>65.2 APC.b –</b> PIUMAZZO Produttivo, via dell'Industria	18.369	0	9.459 mq		RUE/PUA	29/2/2016
<b>102.2 APC.b –</b> CAVAZZONA - produttivo	46.161	0	0 mq  (realizzazione di un campo prove scoperto)		RUE/PUA	22/12/2024
<b>TOTALE in attuazione</b>	<b>132.534</b>	<b>0</b>	<b>29.859 circa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

La capacità insediativa effettivamente disponibile oggi in territorio di Castelfranco Emilia per l'insediamento di nuove attività produttive è pressoché irrilevante.

Rispetto alle capacità degli ambiti disciplinati da PUA vigenti, già ridottissime rispetto alle capacità teoriche previste dal PSC negli ambiti ANP (soggetti a POC) e dal RUE negli ambiti APC e ARP (soggetti o meno a PUA), i tre ambiti sopra riportati rappresentano:

- nel primo caso (32.2 APC) una importante opportunità di trasformazione dell'ambito della ex Cartiera, che comporta una riconversione di un'area completamente insediata, sulla base di una convenzione in scadenza alla fine del 2018;
- nel secondo caso (65.2 APC.b), un'area che costituisce un'integrazione di due lotti dell'area produttiva di Piumazzo ovest, con una capacità insediativa stimabile in circa 9.000 mq. di SC distribuiti in due lotti;
- nel terzo caso (102.2 APC.b) un'area in località Cavazzona, oggi integralmente utilizzata come deposito all'aperto a servizio di un importante insediamento industriale che ha sede nelle aree limitrofe.

Risulta evidente dall'analisi della situazione attuale che la previsione introdotta da questa Variante 4 al POC, costituita dalla richiesta di tutte le proprietà private interessate di attivare, attraverso un unico PUA coordinato, gli interventi previsti dal PSC (previo Accordo Territoriale con la Provincia) negli ambiti 50 ANP, 58 ANP e 39 APC.b del capoluogo, rappresenta una significativa innovazione nel panorama urbanistico del comune e dei territori limitrofi.

L'esigenza reale di insediamento di un'importante azienda meccanica e la volontà delle altre proprietà di impegnarsi all'urbanizzazione coordinata del comparto Cartiera

rappresentano, in quanto interventi inseriti nel POC e quindi soggetti alla decadenza dei diritti edificatori assegnati, un segnale di vitalità economica di entità rilevante, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Si tratta infatti, come esposto nelle schede normative, di attivare interventi per una capacità insediativa massima di circa 90.500 mq. di SC, con destinazioni produttive (in prevalenza industriali, ma in parte commerciali e terziarie). Va aggiunto che una quota rilevante della nuova offerta insediativa sarà costituita (per il 50% della STER interessata) da interventi con valenza di PIP, vale a dire lotti urbanizzati offerti a prezzi convenzionati e calmierati, in parte su aree pubbliche e in parte su aree private convenzionate.

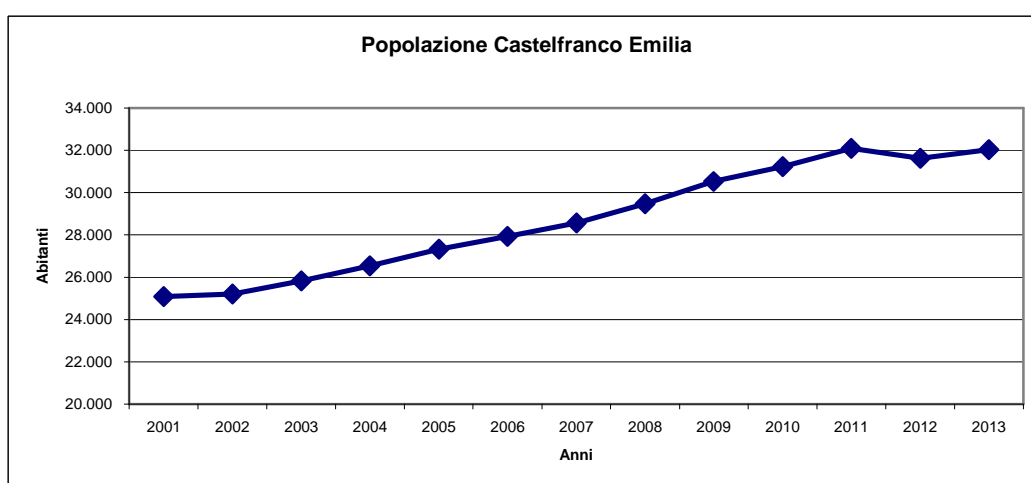
Oltre all'impatto socioeconomico connesso ai nuovi insediamenti, va rilevato il significativo concorso di questo primo stralcio all'avvio del più vasto progetto Cartiera, da tempo approvato dall'Amministrazione, con la realizzazione di opere infrastrutturali di carattere strategico e con un ulteriore beneficio in termini di razionalizzazione di attrezzature pubbliche obsolete (nuovo magazzino comunale).

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

La variante 4 al POC non prevede interventi residenziali. Si riporta per completezza di questo documento una sintesi dei dati e delle previsioni relative al POC vigente.

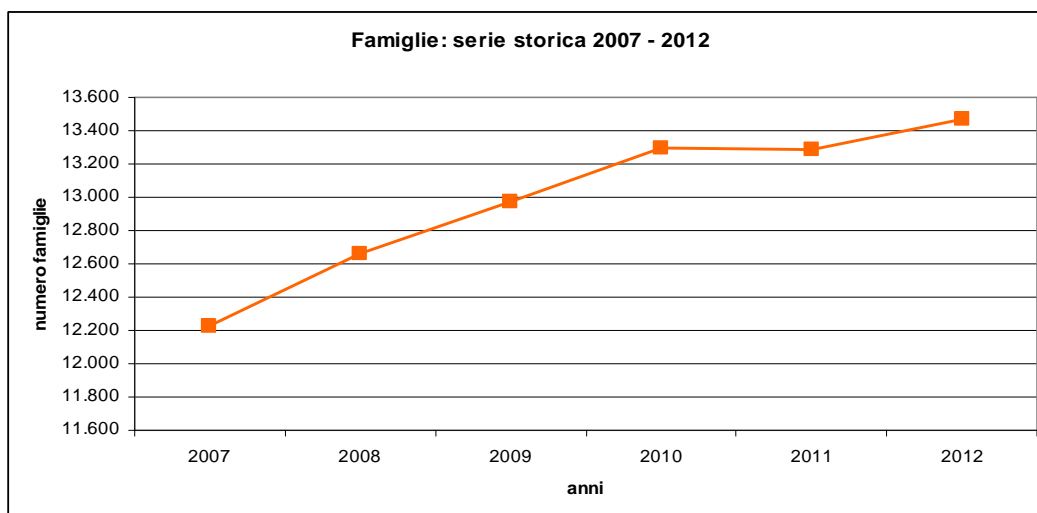
#### 3.1 POPOLAZIONE

Tra gli obiettivi del POC è l'elaborazione di proposte per l'evoluzione del sistema dei servizi finalizzate, in particolare, a garantire una corretta crescita, coerente con lo sviluppo urbanistico in corso e previsto. Di conseguenza sono state confrontate le proiezioni demografiche elaborate in occasione della redazione del PSC con l'effettivo sviluppo demografico degli ultimi anni.



*Castelfranco Emilia, Popolazione: serie storica 01/01/2001 – 01/01/2013 (fonte ISTAT)*

Il bilancio denota in generale un andamento crescente, con una lieve flessione nel 2012.



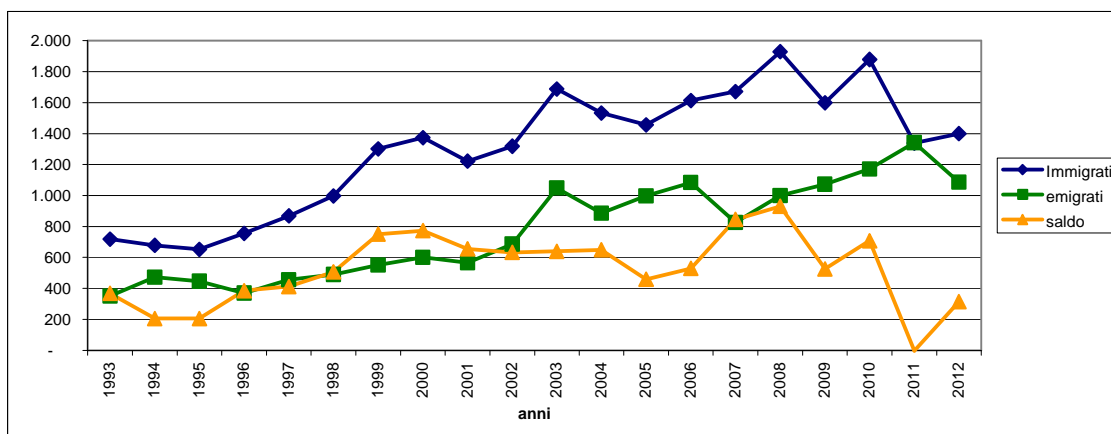
*Castelfranco Emilia, Famiglie: serie storica 31/12/2007 – 31/12/2012 (fonte ER- Statistiche)*

Un importante contributo alla crescita della popolazione è dato dalla componente

migratoria. Il saldo migratorio si è mantenuto negli anni su valori abbastanza sostenuti, come si può vedere dalla tabella che segue, relativa ai dati degli ultimi 20 anni.

Anno	Immigrati	Emigrati	Saldo	Immigraz.. media	Emigraz.. Media	Saldo medio
1993	719	350	369	1.300	775	525
1994	678	473	205	1.330	797	533
1995	652	446	206	1.366	815	551
1996	755	370	385	1.408	837	571
1997	869	456	413	1.449	866	583
1998	997	490	507	1.488	894	594
1999	1.301	551	750	1.523	922	601
2000	1.373	600	773	1.540	951	589
2001	1.222	566	656	1.554	980	574
2002	1.318	686	632	1.584	1.018	566
2003	1.688	1.048	640	1.611	1.051	560
2004	1.534	885	649	1.602	1.051	551
2005	1.456	997	459	1.611	1.072	539
2006	1.613	1.084	529	1.633	1.083	550
2007	1.671	826	845	1.636	1.083	554
2008	1.930	1.000	930	1.629	1.134	495
2009	1.600	1.073	527	1.554	1.168	387
2010	1.878	1.171	707	1.539	1.199	340
2011	1.339	1.341	-2	1.370	1.214	156
2012	1.400	1.086	314	1.400	1.086	314

Solo nel 2011 si è verificata una inversione tra immigrazione ed emigrazione, e solo a partire dal 2009 il saldo medio è sceso sotto le 400 unità.



La struttura della popolazione per classi di età è destinata a modificarsi nel prossimo decennio nei termini illustrati dalla tabella seguente, che presenta la proiezione

demografica con saldo migratorio medio di + 250 individui per anno, che rappresenta un dato cautelativo rispetto all'andamento degli ultimi anni, che tiene conto delle diminuzioni che hanno cominciato ad evidenziarsi a partire dal 2009 e dell'obiettivo dell'Amministrazione comunale di contenere lo sviluppo demografico nei prossimi anni.

al 31 dic	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0-4	1.901	1.959	1.950	1.941	1.932	1.923	1.913	1.931	1.949	1.966	1.984	2.001
5-9	1.747	1.913	1.924	1.936	1.948	1.960	1.971	1.962	1.953	1.944	1.934	1.925
10-14	1.569	1.755	1.788	1.822	1.855	1.888	1.921	1.933	1.944	1.956	1.968	1.979
15-19	1.278	1.595	1.633	1.670	1.707	1.744	1.781	1.815	1.848	1.881	1.914	1.947
20-24	1.330	1.391	1.455	1.518	1.581	1.645	1.708	1.745	1.783	1.820	1.857	1.894
25-29	1.726	1.623	1.635	1.647	1.659	1.672	1.684	1.747	1.810	1.874	1.937	2.000
30-34	2.202	2.078	2.057	2.037	2.016	1.995	1.975	1.987	1.999	2.011	2.024	2.036
35-39	3.075	2.392	2.367	2.342	2.318	2.293	2.268	2.247	2.227	2.206	2.186	2.165
40-44	3.151	3.139	3.003	2.867	2.731	2.595	2.458	2.434	2.409	2.384	2.360	2.335
45-49	2.644	3.202	3.200	3.198	3.195	3.193	3.191	3.056	2.920	2.785	2.650	2.514
50-54	2.291	2.655	2.765	2.876	2.987	3.098	3.208	3.206	3.204	3.202	3.199	3.197
55-59	1.919	2.277	2.349	2.421	2.493	2.565	2.636	2.746	2.855	2.964	3.073	3.183
60-64	1.726	1.877	1.948	2.018	2.088	2.158	2.228	2.298	2.368	2.438	2.508	2.578
65-69	1.461	1.651	1.681	1.710	1.739	1.769	1.798	1.865	1.933	2.000	2.067	2.135
70-74	1.417	1.381	1.417	1.453	1.489	1.525	1.561	1.589	1.617	1.644	1.672	1.700
75-79	1.304	1.268	1.262	1.256	1.250	1.244	1.238	1.270	1.302	1.334	1.367	1.399
80-84	953	1.056	1.051	1.045	1.040	1.034	1.029	1.024	1.019	1.015	1.010	1.005
85-89	607	660	675	689	704	718	733	729	726	722	718	714
90-94	231	309	315	321	327	333	339	346	353	361	368	375
95-99	61	71	76	81	86	92	97	99	101	102	104	106
100-104	8	8	9	9	10	10	11	11	12	13	14	15
105-109	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Totale	32.601	34.263	34.560	34.856	35.154	35.452	35.749	36.040	36.331	36.623	36.914	37.206

*Proiezioni demografiche OIKOS Ricerche*

Come si può vedere la proiezione demografica è in linea per il periodo di vigenza del POC con il numero di abitanti teorici totali conseguente al dimensionamento del POC: 34.560 abitanti a fronte di 34.505 abitanti teorici totali.

### 3.2 LE FAMIGLIE

Come in tutta la provincia di Modena, è cresciuto nel tempo a Castelfranco il numero delle famiglie, anche in conseguenza della progressiva diminuzione dei numero di componenti: al 2012 la dimensione famigliare è di 2,42, le proiezioni mostrano nei prossimi anni un attestamento sul valore di 2,38.

Dall'analisi della composizione familiare al 2012 (dati anagrafici) e al 2027 (proiezioni demografiche) è possibile stimare il numero di famiglie presenti a Castelfranco al 31.12-2018.

	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Residenti	32.601	34.263	34.560	<b>34.857</b>	35.154	35.451	35.748	36.040	36.331	36.623	36.914	37.206
Convivenze	81	81	81	<b>81</b>	81	81	81	81	81	81	81	81
Componenti famiglie	32.110	34.182	34.479	<b>34.776</b>	35.073	35.370	35.667	35.959	36.250	36.542	36.833	37.125
Dimensione famigliare	2,42	2,38	2,38	<b>2,38</b>	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Famiglie	13.286	14.362	14.487	<b>14.612</b>	14.737	14.861	14.986	15.109	15.231	15.354	15.476	15.599

Per la stima del numero di famiglie al 2018 si è assume pertanto il valore di 2,38 componenti per famiglia..

Si stima pertanto che al 2019 saranno quindi presenti a Castelfranco circa 14.600 famiglie, con una crescita di **circa 1.300 famiglie** che costituiscono il valore di riferimento per la valutazione del dimensionamento del POC rispetto al fabbisogno al 2018.

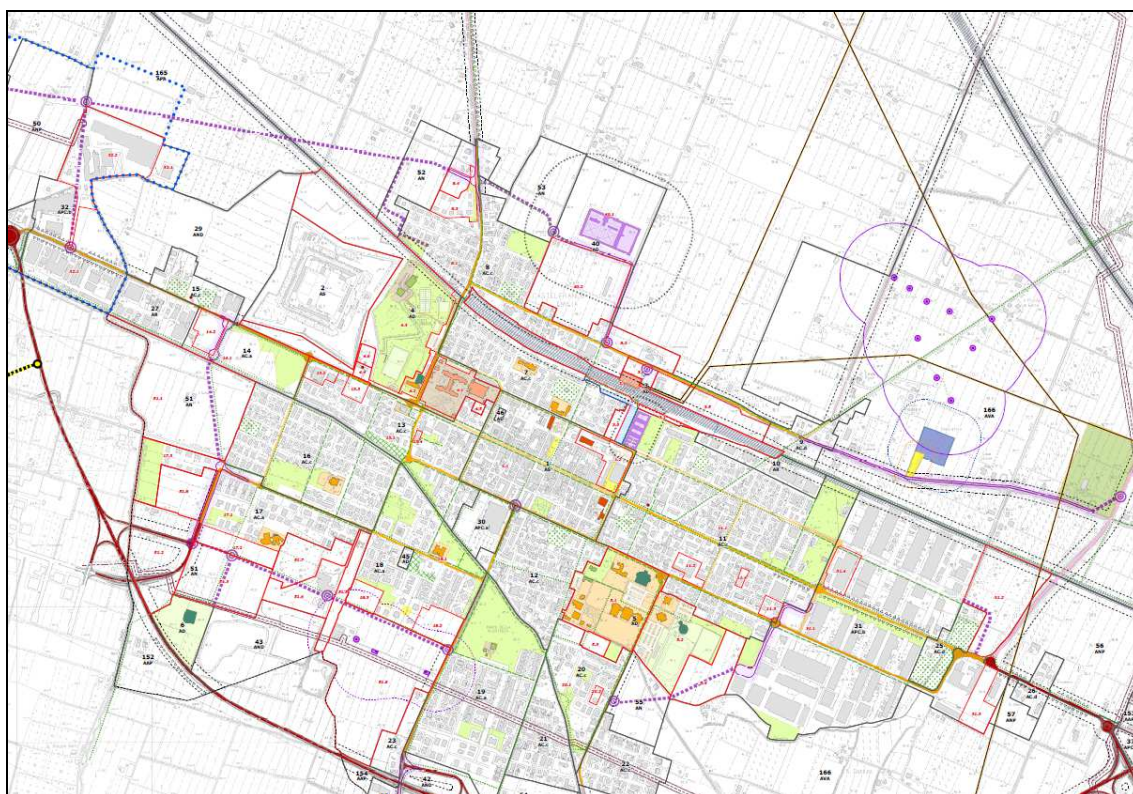
I 2.586 abitanti teorici valutati per il periodo di vigenza del POC corrispondono pertanto a circa 1.100 famiglie: esiste quindi una differenza di circa 200 famiglie che, in apparenza, non troverebbero soluzioni abitative a Castelfranco. Bisogna però considerare il dato del patrimonio di alloggi esistenti non occupati e quello degli invenduti – quest'ultimo in particolare di difficile valutazione - in quanto una crescita della domanda di abitazioni può contribuire anche in modo significativo alla riduzione dell'invenduto. Inoltre questo dimensionamento dell'offerta abitativa rappresenta anche la volontà dell'Amministrazione comunale di contenere lo sviluppo demografico del comune, sviluppo che, laddove non controllato, potrebbe indurre effetti negativi – sia in termini di qualità sia di quantità - sul sistema dei servizi alla popolazione.

#### 4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

Al quadro delle dotazioni esistenti e previste con il POC vigente si aggiunge, con la Variante 4, la realizzazione del nuovo Magazzino comunale su area di proprietà comunale entro l'ambito 50 ANP.

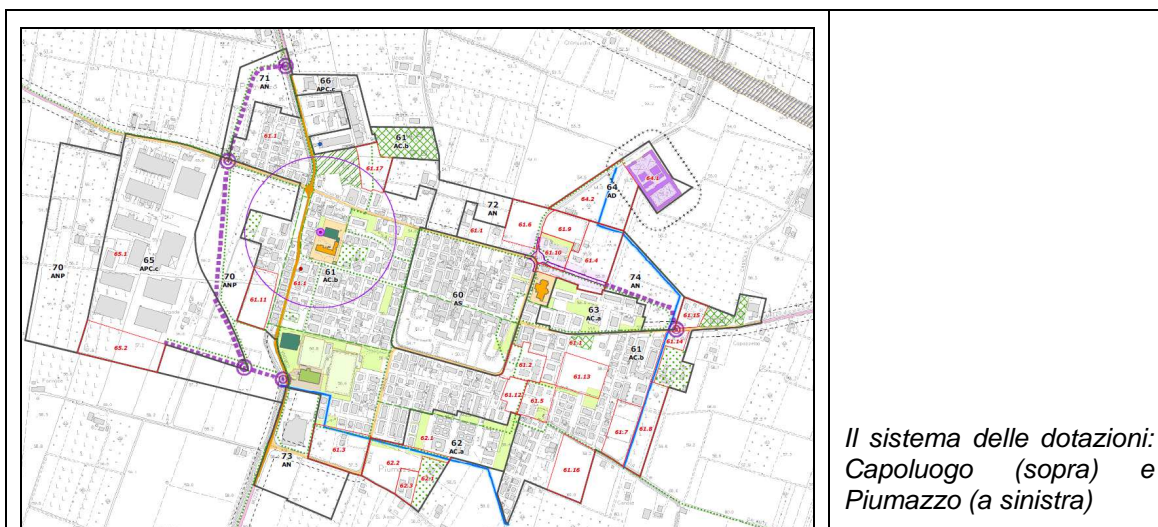
##### 4.1. ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOTAZIONI

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.



All'atto della formazione del quadro conoscitivo del PSC (2006-2007) il sistema delle dotazioni di Castelfranco è riportato nella tavola e nelle tabelle che seguono:





**Dotazione di parcheggi pubblici**

	Abitanti	superficie Parcheggi Pubblici (mq)	Mq/Ab	p.a. /100 Ab.
Capoluogo	17.798	240.086	13,50	54
Piumazzo	5.192	47.280	9,10	36
Manzolino	2.111	15.269	7,20	29
Gaggio	1.963	19.545	10,00	40
Cavazzona	1.647	26.883	16,30	65
Panzano	1.178	9.682	8,20	33
Recovato	497	1.350	2,70	11
Rastellino	413	1.308	3,20	13
Riolo	549	1.811	3,30	13
<b>Totale comunale</b>	<b>31.348</b>	<b>363.214</b>	<b>11,59</b>	<b>46</b>

**Sistema delle attrezzature per lo sport**

	Abitanti	Attrezzature sportive (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.798	91.264	5,10
Piumazzo	5.192	18.212	3,50
Manzolino	2.111	7.995	3,80
Gaggio	1.963	7.375	3,80
Cavazzona	1.647	6.960	4,20
Panzano	1.178	10.475	8,90
Recovato	497		



Rastellino	413		
Riolo	549		
<b>Totale comunale</b>	<b>31.348</b>	<b>142.281</b>	<b>4,54</b>

**Dotazioni scolastiche pubbliche**

	Abitanti	Strutture scolastiche (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.798	103.313	5,80
Piumazzo	5.192	10.601	2,00
Manzolino	2.111	2.696	1,30
Gaggio	1.963	4.787	2,40
Cavazzona	1.647	3.352	2,00
Panzano	1.178	1.844	1,60
Recovato	497		
Rastellino	413		
Riolo	549		
<b>Totale comunale</b>	<b>31.348</b>	<b>126.593</b>	<b>4,04</b>

**Verde pubblico urbano**

	Abitanti	Verde pubblico urbano (mq)	Mq / 100 Ab
Capoluogo	17.212	395.674	23,00
Piumazzo	4.303	55.905	12,90
Manzolino	1.446	36.924	25,50
Gaggio	1.356	38.783	28,60
Cavazzona	1.441	51.502	35,70
Panzano	795	15.522	19,50
Recovato	310	2.988	9,60
Rastellino	269		
Riolo	287		
<b>Totale comunale</b>	<b>27.419</b>	<b>597.298</b>	<b>21,78</b>

Nelle tabelle precedenti il numero di abitanti è comprensivo di quelli insediabili secondo le previsioni di PRG che concorrono alla realizzazione di dotazioni, e le dotazioni indicate non tengono conto di quelle private – ancorché convenzionate - esistenti. In sintesi, la dotazione complessiva per le tre categorie principali di dotazioni pubbliche è la seguente

dotazioni	superficie (mq)	mq/abitante (2012)
Parcheggi pubblici esistenti	363.214	39,2
Attrezzature scolastiche	142.281	
Verde pubblico attrezzato per lo sport	126.593	
Verde pubblico urbano	597.298	
<i>totale dotazioni</i>	<i>1.229.386</i>	

La situazione delle dotazioni all'epoca della formazione del PSC è nel complesso al di sopra dello standard minimo di legge, soprattutto se si considera, come si è detto, che non sono state conteggiate le dotazioni private convenzionate, che concorrono, in particolare nelle attrezzature scolastiche, a mantenere alto il livello delle dotazioni.

Obiettivi di PSC rispetto alle dotazioni::

**Parcheggi pubblici:** Aumentare la dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione negli ambiti e sub ambiti dove il Quadro Conoscitivo ha evidenziato le carenze.

Particolare attenzione deve essere posta alla dotazione di parcheggi con funzioni strategiche rispetto alla mobilità (parcheggi di attestamento e di scambio per il trasporto pubblico in prossimità della stazione) e a quelli ad uso collettivo che possono concorrere anche agli standard di urbanizzazione per gli insediamenti (parcheggi di pertinenza di centri commerciali e attrezzature sportive ricreative).

**Verde pubblico per lo sport:** Aumentare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici per le attività sportive consolidando e completando la dotazione delle attrezzature presenti nelle frazioni maggiori, ampliando il polo sportivo del capoluogo.

**Strutture scolastiche:** Mantenere l'attuale livello di dotazioni scolastiche in rapporto al fabbisogno della popolazione con una risposta che potrebbe essere articolata come di seguito riportato.

*Asili Nido:*

Per gli asili nido l'attuale disponibilità di posti assicura una risposta decisamente buona, soprattutto se paragonata alla situazione di altri comuni della provincia; Con la disponibilità di spazi adeguati potrebbe essere possibile attivare sezioni non gestite direttamente dalla Pubblica Amministrazione qualora si ritenga necessario dare ulteriori risposte ad esigenze di maggiore copertura del servizio.

*Scuole materne*

La situazione delle scuole materne in prospettiva si presenta problematica perché nei prossimi anni si potrebbe determinare un fabbisogno superiore alle disponibilità presenti, che sono già utilizzate, in alcuni casi, fino al limite

massimo della capienza. Il dato della natalità condiziona comunque la elaborazione delle strategie ad un tempo breve. Per perseguire l'obiettivo di dare una risposta completa alle esigenze della scuola materna le possibili soluzioni si dovranno probabilmente ricercare nell'ampliamento di attuali plessi scolastici o con la costruzione di nuovi.

#### *Scuole elementari*

La sostenibilità delle scuole elementari è legata oltre che all'organizzazione degli istituti nel capoluogo anche alla presenza delle strutture nelle frazioni. E' evidente che le scuole di Gaggio, Manzolino e Cavazzona saranno in grado, nei prossimi anni, di rispondere principalmente alla domanda interna alle frazioni mentre per i centri abitati minori si profila sempre di più la necessità di doversi riferire alle strutture del capoluogo. Le necessità di ampliamento di questi plessi è più evidente nella frazione di Manzolino dove la convergenza di Riolo e Rastellino rendono l'operazione più opportuna. Sotto questo aspetto è utile sottolineare come una popolazione tra i 1800 e i 2000 abitanti sia il valore limite per non mettere in crisi anche la domanda interna di queste frazioni.

#### *Poli scolastici del capoluogo e scuole medie*

Nel capoluogo la situazione va esaminata nella complessità degli istituti comprensivi alla luce soprattutto della criticità che emerge per le scuole medie. Le esigenze di ulteriori aule per l'aumento dell'utenza della scuola media (A.S. 2009/2010) è opportuno che siano localizzate nel fabbricato delle scuole "Rosse", struttura da ristrutturare, ma completa già della palestra e degli spazi scolastici necessari.

**Verde pubblico urbano:** Programmare una più efficace distribuzione tipologica del verde pubblico, con un aumento significativo delle dotazioni di aree per la ricreazione, il relax e il gioco.

Prevedere un rilevante incremento delle aree verdi fruibili attualmente esistenti oltre ad una loro migliore distribuzione nel territorio e alla realizzazione di nuovi spazi verdi fruibili di differente tipologia. La loro distribuzione territoriale potrà essere supportata da una rete di collegamenti ciclo-pedonali e strade alberate, tra le varie aree all'interno del centro urbano e tra questo ed il territorio rurale, utilizzando anche la rete ecologica di progetto e l'insieme delle aree a verde di mitigazione e fluviale.

Promuovere un sistema che sia, contemporaneamente, ecologico e di fruizione del territorio, integrando tutti gli spazi verdi, sia urbani che rurali e contribuendo così anche alla ricomposizione delle fratture esistenti tra campagna e città.

Realizzare, in prossimità delle infrastrutture viarie e negli ambiti industriali esistenti e di nuovo impianto, specie nelle aree di frangia urbana, zone di

vegetazione naturaliforme, capaci di mettere in relazione la periferia urbana con il territorio agricolo, costituendo anche un elemento di filtro ambientale e mitigazione paesaggistica ed un forte elemento di riqualificazione ambientale del territorio. In questa logica il PSC indica l'opportunità di intervenire lungo l'asta della tangenziale, di recente realizzazione, le cui fasce di rispetto, estremamente ampie, consentono di impiantare aree di vegetazione del tipo sopra descritto.

#### 4.2 LE ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

##### SITUAZIONE DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Nella tabella che segue è riportata la situazione dell'edilizia scolastica esistente nell'anno scolastico 2011 - 2012.

scuola	Sezioni/classi	Capienza	Posti occupati
<b>Nidi d'infanzia</b>			
Arcobaleno	5		78
Girandola	1		21
Scarabocchio	3		45
Girasole	3		39
Maggiolino	1		21
<b>totale nidi</b>	<b>13</b>		<b>204</b>
<b>Scuole d'infanzia</b>			
Girandola - Capoluogo	2	54	27
Mezzaluna - Capoluogo	4	108	53
Picasso - Capoluogo	3	78	69
Scoiattolo - Capoluogo	4	109	58
Via Risorgimento - Capoluogo	1	20	20
W. Disney - Capoluogo	<b>4</b>	<b>109</b>	<b>81</b>
Anna Frank - Panzano	1	28	21
Collodi - Piumazzo	3	84	50
Maggiolino - Gaggio	2	53	35
Pizzigoni - Cavazzona	2	53	28
<b>totale scuole infanzia</b>	<b>26</b>	<b>696</b>	<b>442</b>
<b>Scuole primarie</b>			
G. Marconi - Capoluogo - 1a	4		89
G. Marconi - Capoluogo - 2a	4		92
G. Marconi - Capoluogo - 3a	4		92
G. Marconi - Capoluogo - 4a	4		94
G. Marconi - Capoluogo - 5a	3		78
<i>totale</i>	<i>19</i>		<i>445</i>
G. Deledda - Gaggio - 1a	2		40
G. Deledda - Gaggio - 2a	1		27
G. Deledda - Gaggio - 3a	1		28

G. Deledda - Gaggio - 4a	1		24
G. Deledda - Gaggio - 5a	2		33
<i>totale</i>	7		152
Don Milani - Manzolino - 1a	2		48
Don Milani - Manzolino - 2a	2		38
Don Milani - Manzolino - 3a	2		42
Don Milani - Manzolino - 4a	2		40
Don Milani - Manzolino - 5a	1		24
<i>totale</i>	9		192
G. Guinizelli - Capoluogo - 1a	4		86
G. Guinizelli - Capoluogo - 2a	5		112
G. Guinizelli - Capoluogo - 3a	4		84
G. Guinizelli - Capoluogo - 4a	5		111
G. Guinizelli - Capoluogo - 5a	5		115
<i>totale</i>	23		508
Don Bosco - Cavazzona - 1a	1		25
Don Bosco - Cavazzona - 2a	1		18
Don Bosco - Cavazzona - 3a	1		15
Don Bosco - Cavazzona - 4a	1		21
Don Bosco - Cavazzona - 5a	1		20
<i>totale</i>	5		99
Tassoni - Piumazzo - 1a	2		51
Tassoni - Piumazzo - 2a	2		49
Tassoni - Piumazzo - 3a	2		49
Tassoni - Piumazzo - 4a	2		46
Tassoni - Piumazzo - 5a	2		51
<i>totale</i>	10		246
<b>totale primarie</b>	<b>73</b>		<b>1.642</b>
<b>Secondarie di primo grado</b>			
Istituto Comprensivo Guinizzelli - 1a	6		137
Istituto Comprensivo Guinizzelli - 2a	6		135
Istituto Comprensivo Guinizzelli - 3a	6		134
<i>totale</i>	18		406
Istituto Comprensivo Marconi - 1a	6		135
Istituto Comprensivo Marconi - 2a	4		101
Istituto Comprensivo Marconi - 3a	3		79
<i>totale</i>	13		315
Istituto Comprensivo Pacinotti - 1a	5		106
Istituto Comprensivo Pacinotti - 2a	4		75
Istituto Comprensivo Pacinotti - 3a	4		84
<i>totale</i>	13		265
<b>totale secondarie primo grado</b>	<b>44</b>		<b>986</b>
<b>Secondarie di secondo grado</b>			
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 1a	2		44
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 2a	2		37

Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 3a	1		19
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 4a	1		16
Spallanzani (I.P. Agricoltura) - 5a	1		19
<i>totale</i>	7		135
I.P.Servizi Enogastronomia - 1a	3		77
<i>totali</i>	3		77
I.T. Agrario e Agroindustria - 1a	1		23
I.T. Agrario e Agroindustria - 2a	1		23
I.T. Agrario e Agroindustria - 3a	3		21
I.T. Agrario e Agroindustria - 4a	1		17
I.T. Agrario e Agroindustria - 5a	1		12
<i>totali</i>	7		96
<b>totale secondarie secondo grado (escluse serali)</b>	<b>17</b>		<b>308</b>
I. Serale - 1a, 2a, 3a	1		45
I. Serale - 4a, 5a	1		25
<i>totali</i>	2		70
<b>totale secondarie secondo grado</b>	<b>19</b>		<b>378</b>

Nei nidi e nelle scuole dell'infanzia (escluse dalla fascia dell'obbligo scolastico) c'è nel complesso una disponibilità residua, in particolare molto buona nella fascia dell'infanzia, con 254 posti disponibili, a fronte di incremento di popolazione di 6 unità in questa fascia.

Nelle scuole primarie risultano 1.642 iscritti a fronte di 1.747 bambini nella fascia 5-9 anni (i dati dimostrano che circa un centinaio di bambini frequenta scuole in altro comune) con classi medie di 22 alunni; nel quinquennio, l'incremento della popolazione in età scolare (scuola primaria) è di circa 160 bambini, con una media di circa 2 bambini per classe, quindi ancora ad un buon livello di dimensione delle classi.

Più complessa la situazione della scuola secondaria di primo e di secondo grado. Nella secondaria di primo grado il divario tra popolazione nella fascia di età (1.569 bambini) rispetto agli iscritti (986), definisce oggi una situazione nella quale molti bambini (il 37%) frequentano la scuola, che fa parte dell'obbligo, in altri comuni. La dimensione media delle classi è di 22 bambini, quindi ancora con una possibilità di crescita (5/6 bambini per classe rispetto al dimensionamento suggerito dal Ministero). La crescita stimata in questa fascia è di poco superiore a 200 bambini, che potrebbe essere assorbita completamente nelle scuole già esistenti.

Per la scuola secondaria di secondo grado, valgono valutazioni ancor più accentuate rispetto a quelle esposte per il ciclo di primo grado: a fronte di 1.278 ragazzi nella fascia scolare risultano 308 iscritti negli istituti di Castelfranco (che sono peraltro tutti ad indirizzo tecnico, mancando sia il liceo classico sia quello scientifico). Da rilevare inoltre che gli iscritti si concentrano (66%) nelle prime due classi e diminuiscono in modo significativo nelle tre successive (escluse dall'obbligo). Sono escluse dalla valutazione le scuole serali.

che, ovviamente presentano una tipologia di frequentanti molto diversa e sviolata dalle fasce di età.

Per la scuola primaria si possono aggiungere le seguenti note, relative alle scuole delle località di Gaggio, Manzolino, Cavazzona, Piumazzo

Scuole elementari di Gaggio (1 corso completo)

A questa scuola fanno riferimento anche le frazioni di Panzano e Recovato. Il plesso scolastico dopo la costruzione della scuola dell'infanzia a Gaggio può ospitare fino a 6 classi.

Scuole elementari di Manzolino (1 corso completo)

A questa scuola fanno riferimento anche le frazioni di Riolo e Rastellino. Il plesso scolastico attualmente può ospitare fino a 6 classi.

Scuole elementari di Cavazzona (1 corso completo)

La capienza massima delle aule è di 20 bambini, l'ampliamento dell'attuale scuola ha previsto due aule su 5 con capienza fino a 25 bambini a partire dall'anno scolastico 2007/2008

Scuole elementari di Piumazzo (2 corsi completi)

## 5. GLI INTERVENTI PER LA MOBILITA'

In relazione alle previsioni del PGTU adottato il 18.12.2013 la Variante al POC concorre in modo significativo ad attuare alcune importanti previsioni infrastrutturali.

- L'ambito 29 AND, pur essendo attuato in piccola parte, concorre al disegno infrastrutturale definito al punto 8.6 del capitolo "Gli interventi sulla viabilità ed i piani attuativi", attraverso la previsione della rotonda ovest sulla via Emilia che darà accesso ai nuovi insediamenti previsti.

La staffa di distribuzione interna al comparto appoggiata alla via Emilia sarà oggetto di una successiva quota di interventi, ma potrà comunque contare sul collegamento con la nuova viabilità nella parte ovest dell'ambito, da realizzare con questa variante.

- L'ambito 51.2 contribuisce alla rotonda est dello svincolo della Graziosa (intersezione con via Boccioni), mentre il completamento dell'itinerario della nuova Circondaria verso l'Emilia viene rinviato al contributo di piani attuativi successivi. Ciò rimanda alla necessità, evidenziata dal PGTU, di attrezzare nell'immediato itinerari alternativi per raggiungere la nuova Circondaria (via Castiglione).



- L'ambito 51.6 concorre alla realizzazione del secondo tratto della nuova Circondaria e della relativa ciclabile (da via Loda al corridoio del tiro a segno) soltanto attraverso la disponibilità delle aree (già quasi per intero di proprietà comunale), in quanto l'intervento residenziale, non incluso nel POC approvato, non



potrà per ora concorrere alla realizzazione. Tuttavia è ipotizzabile che gli interventi previsti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico potranno concorrere ad attuare almeno in parte il disegno del PGTU.

- L'ambito 55 si limita ad un intervento locale (nuovo accesso dalla via Muzza), salvaguardando le possibilità di collegamento tra le vie Loda e Muzza (tratto della tangenziale), e di raccordo di via Muzza con via dell'Artigianato, anche in relazione al potenziamento del polo sportivo Ferrarini, reso possibile dall'acquisizione con la variante al POC dell'area dell'ambito per dotazioni AD 5.4.



- L'ambito produttivo di Piumazzo (70 ANP) realizza il tratto di viabilità da via San Cesario a via dell'Industria, e la rotatoria di innesto di tale viabilità su via San Cesario; l'attuazione dell'ambito prevede inoltre la realizzazione a sud di un breve tratto di via della tecnica per il collegamento del comparto alla viabilità esistente e di progetto (ambiti 65.1 e 65.2 del PSC). Anche l'attuazione dell'ambito 73 AN (Kiwi) prevede la realizzazione di vari interventi infrastrutturali significativi: l'adeguamento del tratto di via Muzza Corona prospiciente l'intero ambito; la rotatoria su via Muzza all'intersezione di via delle Grazie; la realizzazione della pista ciclabile lungo via delle Grazie. Al limitrofo ambito APC.c 65.2 è demandata la realizzazione della rotatoria su via Muzza Corona in corrispondenza del prolungamento est di via della Tecnica, a servizio della scuola.



Ad oggi, principalmente per questioni di natura economica e problemi legati alle proprietà interessate, non è in programma la realizzazione del disegno contenuto nel PSC, di un tracciato di circuitazione esterna ad ovest del centro di Piumazzo in variante alla Muzza Corona.

- L'ambito 74 AN realizza soltanto il tratto est (verso via Piumazzo), a servizio del nuovo insediamento, del raccordo previsto dal PSC tra la via Filzi e la via Piumazzo.
- L'ambito 84 AN di Manzolino concorre, con la realizzazione del nuovo asse ovest tra via Nazario Sauro e via case Nuove, con un elemento di moderazione (piattaforma rialzata) all'innesto sulla via Sauro. Tale asse può costituire un tratto della maglia di distribuzione ipotizzata per il futuro dal PGTU.

- L'ambito 89 AN di Manzolino prevede la sistemazione dell'area extra comparto (tra le via N. Sauro, Manzolino est e D'Annunzio), con il nuovo disegno delle piazza pubblica presso la scuola e la definizione delle modalità di circolazione. Importante è anche la decisione relativa alla messa in sicurezza dell'intersezione tra via Manzolino Est e via Madre Teresa di Calcutta.

Il POC prevede significativi interventi per la mobilità ciclabile e pedonale nell'ambito.

- L'ambito 96 AR fornisce un contributo determinante alle messa in sicurezza dell'intersezione via Mavora – via Emilia, con la realizzazione della rotatoria a cui dovranno essere associati, come indicato nel PGTU, la realizzazione della fermata del bus e dei raccordi con le piste ciclabili della via Emilia e della via Mavora.
- L'ambito 104 AN realizza la rotatoria "porta ovest" sulla via Emilia, all'incrocio con via del Cantastorie.
- L'ambito 106 riqualifica gli spazi e l'intersezione di via Noce sulla via Emilia, oltre all'accesso da via Noce alla struttura terziaria.
- L'ambito 117 AR – Pioppa prevede la sistemazione dell'incrocio tra via per Panzano e la strada provinciale 14, oltre al completamento della pista ciclabile.

La **Variante 4** al POC prevede interventi significativi di riorganizzazione e potenziamento degli accessi dalla via Emilia ovest al nuovo comparto produttivo Cartiera, a nord (ambiti 39 APC.b e 50 ANP), e a sud (ambito 58 ANP):

La realizzazione dell'ambito **50 ANP**, insieme a quella dei due ambiti limitrofi, non può infatti ritenersi coerente con l'attuale assetto viabilistico, con particolare riferimento alla rotatoria di innesto della tangenziale nella sua attuale inefficiente configurazione;

Di tale rotatoria, una volta escluse ipotesi di trasformazione più radicale (i.e. sbinamento), va quantomeno previsto il raddoppio degli attestamenti lungo i tre rami principali (via Emilia e tangenziale) e la rimodulazione dell'anello di circolazione;

Occorre estendere la valutazione al nodo Emilia/Cartiera, nodo che sarà attrezzato con una rotatoria compatta, data la rilevanza dei flussi scambiati in direzione Castelfranco centro.

Il progetto dedica infine attenzione al tema dei collegamenti pedonali e ciclabili con la stazione ferroviaria e con le fermate bus sull'Emilia, elementi essenziali anche nell'ottica di valorizzare gli elementi di sostenibilità che devono poter caratterizzare una APEA.

L'accesso all'**ambito 58 ANP** sarà realizzato con una rotatoria compatta (38/40 mt. di diametro esterno); dalla stessa rotatoria si accede verso nord all'**ambito 39 APC.b**.

In sede di PUA è prescritta la definizione, di concerto con ANAS, delle specifiche tecniche e degli interventi costruttivi viabilistici in applicazione delle indicazioni fornite da ANAS in sede di parere sul POC 4 adottato.

**CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA**

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art. 18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nella tabella che segue.

**Accordi per la realizzazione delle dotazioni**

<b>AMBITO PSC</b>		<b>STER (mq)</b>	<b>Abitanti teorici aggiuntivi (SU /43 mq.)</b>
<b>50 ANP</b>	<b>CAPOLUOGO – NUOVO PRODUTTIVO DELLA CARTIERA</b>	163.652	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a) b)	Importo complessivo delle opere e cessioni: 850.736 €	
<b>58 ANP</b>	<b>CAPOLUOGO – NUOVO PRODUTTIVO GRAZIOSA</b>	40.460	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): a)	Importo complessivo delle opere e cessioni: 466.099 €	
<b>39 APC.b</b>	<b>CAPOLUOGO – PRODUTTIVO NUOVO CARTIERA 1° STRALCIO</b>	63.554	0
	Previsioni del POC a carico del soggetto attuatore (contributo di sostenibilità): contributo non dovuto perché l'ambito è disciplinato da un PUA approvato, rispetto al quale la Variante 4 prevede modifiche senza incremento del carico urbanistico.	Importo complessivo delle opere e cessioni: -- €	
<b>TOTALE AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE AL POC</b>		<b>267.666 mq.</b>	<b>0</b>
<b>Importo economico del totale dei contributi di sostenibilità costituiti da aree da acquisire e opere da realizzare</b>		<b>1.316.835 €</b>	



L'importo totale dei contributi sarà interamente destinato alla realizzazione di dotazioni e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo.

**Tutte le quote di contributo di sostenibilità non definite in questa sede saranno attribuite all'atto della presentazione del PUA;** tutti gli interventi in applicazione del contributo di sostenibilità saranno inseriti nella convenzione dei piani particolareggiati e saranno pertanto soggetti a fidejussione, al pari della realizzazione degli standard dovuti, che si aggiungono a quanto sopra descritto.

L'attuazione del POC attraverso l'avvio degli interventi previsti si sviluppa com'è noto in un periodo di cinque anni: non è pertanto prevedibile oggi – in particolare stante l'attuale congiuntura sfavorevole - quando maturerà la realizzazione delle dotazioni previste, che sono però certe in quanto contenute negli impegni sottoscritti dagli attuatori.

In conclusione, la realizzazione delle dotazioni, laddove non siano già identificate e interamente finanziate all'interno dell'intervento dovrà essere strettamente coordinata con quella delle opere pubbliche a bilancio, al fine di ottimizzare gli investimenti e raggiungere risultati il più possibile aderenti alle reali necessità della popolazione.

Nella valutazione della **“qualità urbana”** perseguita da questa Variante al POC va tuttavia sottolineato un aspetto peculiare di questo vasto e articolato programma di interventi: dal momento che ogni ambito è tenuto alla rigorosa attuazione e cessione delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici vigenti (si veda, nella parte quarta di questo documento, la voce “Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata” con il calcolo effettuato in tutte le schede normative), la “città pubblica” acquisisce attraverso al variante al POC un sistema aggiuntivo di dotazioni che estende di molto tanto la disponibilità di aree attrezzate pro-capite, quanto la funzionalità e sicurezza del territorio.

Il meccanismo del “contributo di sostenibilità” introdotto dalla variante al POC in applicazione dei principi perequativi introdotti dalla l.r. 20/2000, e applicato con criteri omogenei in tutti gli interventi inseriti nel Piano, consente di avviare un concreto disegno di qualificazione integrata del territorio e della sua rete di infrastrutture e servizi, con le modalità di cui si sono descritti in questo Documento programmatico obiettivi, caratteristiche ed esiti attesi.



## PARTE QUARTA

### **INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL POC VIGENTE**

---

**(testo integrato )**

***In testo corsivo rosso sono riportate le nuove parti introdotte dalla Variante 4***





## INDICE

### TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

### TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

### TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

- Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale
- Art. 14 bis Attuazione degli insediamenti produttivi sovracomunali come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate (APEA)

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

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

## **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 della presente Variante al 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:

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

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

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- A) Relazione – Norme di attuazione - Schede normative
- B) Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC – scala 1:2000
- C) Tavola di sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi del POC e delle modifiche alle perimetrazioni degli ambiti (art.30 c.2 lett.A. della L.R.20/2000) – scala 1:12.500
- D) Vincoli preordinati all'esproprio – Elenco
- E) Vincoli preordinati all'esproprio e aree di cessione – Cartografia
- F) Elenco convenzioni preliminari relative ai singoli interventi inseriti nel POC, sottoscritte e repertorate
- G) Disciplina della rete del commercio al dettaglio (medie e grandi strutture di vendita) – Cartografia
- I) Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti
- L) Relazione Geologica, geotecnica e sismica
- M) Allegato 1 alla Relazione Geologica, geotecnica e sismica – indagini geognostiche
- N) Valutazione di clima e impatto acustico
- O) Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS

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

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.

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

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

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

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il

programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

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

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

1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato nella convenzione preliminare sottoscritta, che costituisce parte integrante degli elaborati del POC approvato. 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 grafiche e normative del P.O.C., con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 7 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.

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 Per quanto riguarda gli ambiti del consolidato, in sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "schede relative agli ambiti", le quote di SC per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali), rispetto alle quali il criterio generale assunto dal POC, quando non diversamente stabilito, è quello di riservare una quota pari al 10% dei diritti edificatori totali ad usi commerciali e terziari. Tale quota potrà essere modificata in sede di PUA in ragione della specificità delle caratteristiche dell'insediamento da realizzare e delle esigenze specifiche dell'ambito urbano interessato dall'intervento.

Per gli ambiti della seconda variante, gli obblighi sono riportati nelle schede Normative relative agli specifici ambiti.

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

6 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 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 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.

*7 Per l'attuazione degli interventi negli ambiti 50ANP, 58ANP, 39APC.b facenti parte dell'ambito produttivo sovracomunale APS "Cartiera" il POC definisce, oltre alle schede d'ambito, uno schema di assetto esteso al complesso dei tre ambiti, che dovrà essere sviluppato attraverso un PUA unitario ed una convenzione-quadro (elaborato allegato al POC approvato), che dovrà definire gli impegni reciproci in particolare per garantire in tempi certi l'attuazione degli interventi infrastrutturali necessari ad attuare gli stralci funzionali previsti dal PUA.*

## TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC, a seguito dell'assunzione attraverso la convenzione preliminare sottoscritta degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:

- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

### Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

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

2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un congruo 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)
- in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati: 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.

5 In relazione all'inserimento di attività con funzioni direzionali / finanziarie (U12), commerciali al dettaglio di vicinato (U4.1), artigianali di servizio (U16.1), funzioni di servizio (culturali / ricreative U29, sanitarie U28) ed esercizi pubblici (U7), sono esentate dalla corresponsione del contributo di sostenibilità le metrature che il soggetto attuatore sarà disponibile a vendere o locare a prezzi e con modalità convenzionati con il Comune, da definire in sede di convenzione preliminare sulla base dei seguenti criteri:

- valore di *vendita convenzionata* ad operatore che si impegna allo svolgimento permanente di attività di cui al precedente paragrafo del presente comma, con vincolo di destinazione di tali superfici agli usi sopra indicati; l'importo della vendita convenzionata non dovrà superare l'80% dei valori di mercato definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- affitto a canone concordato all'operatore che si impegna allo svolgimento permanente

di attività di cui al precedente paragrafo del presente comma, con vincolo di destinazione di tali superfici agli usi sopra indicati; il contratto dovrà avere durata minima paria quanto previsto dalla normativa nazionale vigente, e importo non superiore all'80% dei valori medi di mercato degli affitti per attività terziarie definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### **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**

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

2 In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nella Relazione e nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.

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

#### **Art. 10 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 (la scheda normativa del POC e la scheda di ValSAT/VAS vengono allegate e controfirmate per accettazione);

- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC;
- opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
- prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;



- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

#### **Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), 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, ai sensi del comma 4 art.5 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.

#### **Art. 12 Modifiche al POC**

1 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

#### **Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale**

1 Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e dei criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC (Allegato A), la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nella Variante al POC dovrà essere pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale programmata dalla Variante, valore misurato in termini di SC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono definiti negli specifici Accordi e precisati in sede di PUA.

### **TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE**

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

1 Il presente POC prevede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nell'Allegato 1 alla presente Relazione del POC (opere compensative della viabilità nel Piano cave Variante PIAE-PAE).

3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

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

#### ***Art. 14 bis Attuazione degli insediamenti produttivi sovracomunali come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate (APEA)***

*1 L'attuazione degli insediamenti produttivi costituenti l'ambito produttivo sovracomunale "Cartiera" (50 ANP, 58 ANP, 39APC.b) deve avvenire con le caratteristiche dell'APEA (art. 26 D.Lgs. 112/98), attraverso il rispetto dei requisiti definiti dalle Linee-guida regionali (DAL n.118 del 13/06/2007 – Atto di indirizzo e*

*coordinamento tecnico i merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate – L.R. 20/2000, artt. 16 e A-14), e la gestione attraverso la designazione, d'intesa con il Comune, di un soggetto responsabile della gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi comuni interni all'area<sup>10</sup>; ai sensi delle norme vigenti sarà necessario definire il Programma Ambientale e le relative attività di monitoraggio per la verifica del raggiungimento degli obiettivi riferiti alle prestazioni ambientali dell'APEA prefissati dal Programma stesso;*

*2 Dal punto di vista delle componenti ambientali, in base alle linee-guida approvate dalla Regione Emilia-Romagna con il citato Atto di indirizzo e coordinamento tecnico si deve prevedere in sede di definizione del PUA e del successivo Programma di gestione ambientale il perseguimento dei seguenti obiettivi:*

#### **SI - SISTEMA INSEDIATIVO**

*Obiettivo: Realizzare una gestione comune delle emergenze e della sicurezza, garantendo gli spazi e i servizi necessari*

*Obiettivo: Ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici, e realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni.*

#### **TM - TRASPORTI E MOBILITÀ**

*Obiettivo: Massimizzare la sicurezza stradale e ottimizzare la circolazione internamente all'area, mediante un'adeguata configurazione delle aree di sosta, della rete viaria e ciclo pedonale, e una opportuna regolamentazione del traffico*

*Obiettivo: Attuare i necessari presupposti infrastrutturali e adeguate misure gestionali, al fine di realizzare una mobilità sostenibile delle persone e delle merci*

#### **AQ – ACQUA**

*Obiettivo: Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area (ridurre le portate di deflusso e contribuire alla ricarica della falda sotterranea) e la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale*

*Obiettivo: Dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento (deviazione delle acque di prima pioggia, smaltimento e trattamento naturale in loco delle acque di seconda pioggia)*

*Obiettivo: Ridurre i consumi e differenziare gli approvvigionamenti in funzione degli usi, attraverso l'adozione di sistemi per il riutilizzo dell'acqua meteorica e dei reflui recuperabili*

*Obiettivo: Ridurre lo scarico delle acque reflue attraverso un sistema di smaltimento a reti separate, e garantire un sistema di depurazione dei reflui che riduca l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali*

---

<sup>10</sup> La procedura prevista in base all'Accordo Territoriale è quella di una selezione di candidature sulla base di un procedimento di evidenza pubblica gestito dal Comune in parallelo al procedimento di approvazione del POC

**SS - SUOLO E SOTTOSUOLO**

*Obiettivo: Preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali*

*Obiettivo: Garantire la protezione da radon e materiali radioattivi*

**HP- HABITAT E PAESAGGIO**

*Obiettivo: Garantire l'armonizzazione dell'intervento con gli elementi del paesaggio naturali ed antropici in cui si inserisce*

*Obiettivo: Contribuire al potenziamento della biodiversità e alla realizzazione della rete ecologica*

*Obiettivo: Garantire la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti) e dell'edificato in termini di assetto complessivo e scelte realizzative*

**AR – ARIA**

*Obiettivo: Ridurre le emissioni inquinanti e in particolare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altri gas serra*

*Obiettivo: Garantire buone condizioni di qualità dell'aria esterna e interna agli ambienti di lavoro*

**EL – ELETTRROMAGNETISMO**

*Obiettivo: Minimizzare il livello di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz), generato da impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica*

*Obiettivo: Minimizzare il livello dei campi elettrici e magnetici ad alta frequenza (radiofrequenza e microonde: 100kHz-300GHz) generato dai sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi se presenti*

**EN – ENERGIA**

*Obiettivo: Differenziare / ridurre l'utilizzo delle fonti non rinnovabili per l'approvvigionamento energetico e massimizzare l'utilizzo di fonti rinnovabili*

*Obiettivo: Ridurre i consumi di energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni*

*Obiettivo: Perseguire il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata*

*Obiettivo: Energy Management*

**MR - MATERIALI / RIFIUTI**

*Obiettivo: Garantire la qualità ambientale e la salubrità dei materiali utilizzati*

*Obiettivo: Ridurre i rischi e garantire la sicurezza nella gestione rifiuti*

*Obiettivo: Ridurre la produzione di rifiuti tendendo alla chiusura del ciclo*

### **RU – RUMORE**

*Obiettivo: Garantire un buon clima acustico ambientale, esterno ed interno all'area, con particolare attenzione ai ricettori presenti (aree, spazi comuni, unità con permanenza per motivi di lavoro e non)*

*Obiettivo: Garantire un buon clima acustico all'interno degli edifici con particolare attenzione agli ambienti sensibili presenti (spazi comuni, unità con permanenza per motivi di lavoro e non).*

### **3 PIANO DI MONITORAGGIO**

*In sede di PUA deve essere predisposto un Piano di Monitoraggio ambientale che assume, in riferimento all'APEA ed ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. il monitoraggio ambientale è entrato a far parte integrante del processo di valutazione ambientale, la funzione di strumento capace di fornire la reale "misura" dell'evoluzione dello stato dell'ambiente nelle diverse fasi di attuazione del progetto e di fornire i necessari "segnali" per attivare azioni correttive nel caso in cui le risposte ambientali non siano rispondenti alle previsioni effettuate nell'ambito dello studio ambientale.*

#### **Art. 15 Prescrizioni relative alla localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile**

1 Ai sensi dell'art.4 c.4 delle Norme del PSC il POC recepisce il vigente PRG riguardo alla localizzazione degli impianti, ed introduce in base all'esito delle consultazioni avvenute con i gestori due nuove localizzazioni ritenute idonee, in località Gaggio e Manzolino. La tavola di sintesi costituisce l'Allegato 2 alla Relazione del POC.

2 Le localizzazioni individuate per le autorizzazioni, a seguito delle consultazioni avvenute con i gestori, risultano coerenti con le scelte del PSC, sia coordinate nella distribuzione territoriale, in quanto garantiscono adeguata copertura del servizio. Ogni successiva variante al POC per l'inserimento di nuovi siti e/o per lo spostamento di siti dovrà considerare il quadro complessivo delle localizzazioni, la qualità dei servizi offerti, e gli impatti ambientali considerando anche gli effetti cumulativi delle installazioni.

#### **Art. 16 Prescrizioni relative alla realizzazione di impianti fotovoltaici**

1 La tav.1 del POC Fase A riporta, oltre ai 25 ambiti e sub-ambiti soggetti a PUA inseriti nel POC, le originarie localizzazioni di aree idonee per l'attuazione di interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici, in applicazione dell'art.4.5.17 del RUE.

2 Le aree di cui al comma 1 derivano da due proposte di privati per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra (in località Riolo) e di un impianto sulla copertura di un capannone agricolo in via Mavora, e da tre siti entro il sistema di aree acquisite dal

Comune di Castelfranco Emilia (terreni adiacenti al passaggio della linea TAV), aree nelle quali il Settore LLPP – Patrimonio ha individuato la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

3 In seguito alla delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n.28 del 06/12/2010 e della delibera della Giunta Regionale n.46 del 17/01/2011 l'attuazione degli interventi per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui ai commi precedenti si deve attenere ai criteri e alle procedure contenuti nei provvedimenti normativi citati. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è stata presentata in data 19/11/2010, l'autorizzazione è stata rilasciata con Determine n.531/2011 e 85/2012, le cui prescrizioni costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

#### **Art. 17 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee**

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

2 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. In relazione agli ambiti:

I. di *tipologia produttiva*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto 11 lett.a);

II. di *tipo residenziale*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

3 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.

4 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.

Nello specifico, per la frazione di Piumazzo, l'attuazione degli interventi, con prescrizione della connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato SCE01 San Cesario-Piumazzo) si inquadra nel contesto del progetto di potenziamento della rete fognaria con collegamento del depuratore di San Cesario a quello di Castelfranco Emilia, attivato da parte di Hera, d'intesa con i Comuni di Castelfranco E. e di San Cesario s/P .

L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi dei singoli interventi edificatori è subordinata alla verifica di sostenibilità della capacità depurativa dell'impianto di San Cesario.

In ogni caso è richiesto il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione del tratto

fognario di collegamento tra la rete di San Cesario e quella di Castelfranco, in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera SpA, Comune di San Cesario e Comune di Castelfranco E.

Per gli ambiti da riqualificare (RU2, 96 AR, 106 ARP, 117 AR) è prescritto, ai sensi dello stesso art. 7 c.11 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

5 Gli ambiti: 70 ANP - 73 AN - 74 AN ubicati in località Piumazzo, che ricadono nel settore di ricarica di tipo B: "Aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda – Settore di ricarica di tipo B". sono soggetti alle disposizioni dell'art.12A del PTCP, ed in particolare:

- al fine di preservare la falda da contaminazioni, all'applicazione delle disposizioni del c. 2.1a "Disposizioni per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura":

- applicazione della disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2 lett. a.2 delle norme del PTA" riportata nell'omonimo Allegato 1.4 alle norme del PTCP;

- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", di cui all'Allegato 1.4 alle presenti norme, cui si rimanda anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

- al fine di *garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, si applicano le disposizioni di cui al c.2.1.c, punto c4 dello stesso art. 12A del PTCP:*

- in sede di PUA devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole, tra cui quelle indicate alle lett. c. 4.2 dell'art.12A del PTCP (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui all'art. 13C, comma 2, lett. b.1.1, quarto alinea



dell'allegato 1.8 alle Norme del PTCP), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

6 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

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 ad uso 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. 18 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.

2 Nell'ambito 70 ANP Piumazzo (Nuovo Produttivo) le superfici complessive totali superano la soglia dei 10.000 mq., e pertanto si applica l'art.85 del PTCP (*“Direttive e prescrizioni per la sostenibilità energetica dei Piani Operativi Comunali (POC) e dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)”*), in base al quale (comma 3) si deve prevedere come opzione prioritaria l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o rigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza.

#### **Art. 19 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti**

1. Ai sensi del c.14 dell'art.30 della L.R.n.20/2000 il POC individua aree idonee per la localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

— del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;

— della normativa regionale vigente (*“Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti”* approvate con Delibera C.R. 8/05/2002 n. 355, come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.208 del 2009);

— dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98.

3. La realizzazione di nuovi impianti, nelle sedi previste in sede di POC, può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare

con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Norme del PSC e del RUE e alle prescrizioni della Provincia di Modena e dell'ARPA.

#### 4. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.