



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VARIANTE 3

PSC

TERZA VARIANTE AL PSC

Adottata con delibera di consiglio Comunale n° -- del --/07/2020

Approvata con delibera di consiglio Comunale n° -- del --/--/2020

Sindaco

Giovanni Gargano

Assessore all'Urbanistica

Denis Bertoncelli

Responsabile del procedimento

Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio

Bruno Marino

Progettisti Responsabili

OIKOS ricerche srl

Roberto Farina

Diego Pellattiero

Antonio Conticello



Progettisti Responsabili

Comune di Castelfranco Emilia

Bruno Marino

Valeria Ventura

Stefania Comini

Claudia Stanzani

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

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

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

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

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

Seconda variante approvata con Del. C.C. n° 18 del 28/03/2019

Variante Procedimento Unico ex art. 53 dell L.R. 24/2017 - scuole Deledda Del. C.C. n° 4 del 23/04/2020 e Dt. conclusione procedimento prot.13660 del 28/04/2020



RELAZIONE

INDICE

A	MODIFICHE SPECIFICHE	2
A1	Recepimento dell'accordo ex art.18 del 19/03/2015 finalizzato ad individuare la previsione di un parco di quartiere capace di fornire una adeguata risposta alle esigenze sociali della collettività	2
A2	Riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c101.3 in ambito produttivo APC.b 102.4	7
A3	Stralcio perimetrazione ambito RU2 e riclassificazione nel sub-ambito 1.3 AS	9
B	STRALCIO DI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI UN AMBITO PER ATTREZZATURE SPORTIVE	11
C	MODIFICHE NORMATIVE	13
D	STRALCIO VINCOLI DI TUTELA STORICO – CULTURALE E TESTIMONIALE	17
	TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI	21

La presente Variante al PSC (di seguito denominata Terza variante) è redatta in conformità ai contenuti dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto a seguito del verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione tenutasi a Castelfranco Emilia il 18 dicembre 2019.

Rispetto a quanto indicato nell'Accordo di Pianificazione viene stralciato l'intervento denominato A3- *Riclassificazione di parte dell'ambito AR n. 10 "Cantine sociali" con parziale nuova definizione dei contenuti e obiettivi (scheda d'ambito AR n. 10 e nuova scheda ARP n. 47)* in quanto, in considerazione dell'iter concordato - che prevedeva l'attuazione attraverso la stipula di un accordo ex. articolo 18 della L.R. 20/2000 e di un accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 - e della tempistica necessaria per addivenire alla definizione degli stessi, la proprietà ha ritenuto più opportuno proporre che l'intervento sia discusso nell'ambito del PUG, in fase di redazione.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Valsat
- Schede frazioni e Territorio Rurale e Schede Capoluogo
- Tavole PSC Sistema ambientale (tavv.1.1, 1.2, 1.4, 1.5)
Sistema delle dotazioni (tavv.2.1, 2.2, 2.4, 2.5)
Sistema insediativo storico (tavv.3.1, 3.2, 3.4, 3.5)
Centri storici (tav. 5.1)

Le modifiche introdotte dalla Variante 3 al PSC riguardano:

- **MODIFICHE SPECIFICHE (cap. A):**
 - recepimento accordo art.18 L.R. 20/2000 per parco di quartiere a Manzolino;
 - riclassificazione ambito da residenziale a produttivo in località Cavazzona;
 - riclassificazione di parte di ambito da riqualificare nel capoluogo, i cui contenuti saranno recepiti in un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000, da sottoscrivere prima dell'adozione della variante al PSC;
- **STRALCIO DI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI UN AMBITO PER ATTREZZATURE SPORTIVE (cap. B);**
- **MODIFICHE NORMATIVE (cap. C):**
 - integrazione dell'art. 66, relativa agli interventi ammessi negli ambiti ARP;
 - modifica del Titolo VI "*Norme Transitorie*", cassando l'attuale art. 102 "*Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni*", superato a seguito dell'avvenuto recepimento

mento nel RUE;

- **STRALCIO VINCOLI DI TUTELA STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE (L.R. 20/2000, art. A-9, co. 2)** apposti su fabbricati di minor pregio situati all'interno del centro storico al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (**cap. D**).

A MODIFICHE SPECIFICHE

A1 Recepimento dell'accordo ex art.18 del 19/03/2015 finalizzato ad individuare in località Manzolino la previsione di un parco di quartiere in grado di fornire una adeguata risposta alle esigenze sociali della collettività.

La Variante prevede:

- riclassificazione di una porzione dell'ambito agricolo – 163 AVP, distinta catastalmente al F. 57, mappale 269 (porzione) per una ST pari a circa 2.700 mq in ambito specializzato per dotazioni collettive (**171 AD**), previsto in cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- riclassificazione di una porzione dell'ambito agricolo – 163 AVP, distinta catastalmente al F. 57, mappali 95 e 269 (porzione) per una ST di 2.000 mq circa in ambito urbano residenziale di tipo AC.b n.**81.9**, soggetto a intervento diretto, destinato ad usi di tipo residenziale (U.1) con SC pari a 590 mq. Tale SC, così come disposto dall'accordo art. 18, deriva dal recupero della volumetria esistente dell'edificio residenziale insediato al F.57, mapp.95 sommata alla capacità edificatoria di 331,50 mq originariamente assegnata in modo perequativo al mappale 305 del sub ambito AC.b n. **81.7**.
- **delocalizzazione di una ulteriore parte della capacità edificatoria prevista nell'ambito AC.b n. 81.7, pari a 460 mq di SC, all'interno della porzione a nord dell'ambito AC.b n. 81.8** (F. 58, mapp. 212) con ST pari a 1.717 mq.

L'accordo art. 18 prevedeva lo stralcio della potenzialità edificatoria pari a 791,50 mq di SC (331,50 + 460), prevista per l'ambito AC.b.81.8. Il Piano urbanistico attuativo "Manzolino Ovest", approvato con Delibera di Giunta Comunale n°5 del 10/01/2017, regolato da Convenzione stipulata in data 27/06/2017 e in corso di attuazione, opera già questo stralcio di potenzialità edificatoria, autorizzando per l'ambito 81.7 una SC massima di 898,50 mq in luogo dei 1.690 mq ammissibili.

A seguire è riportato lo stralcio del PSC vigente e le modifiche introdotte dalla Variante.

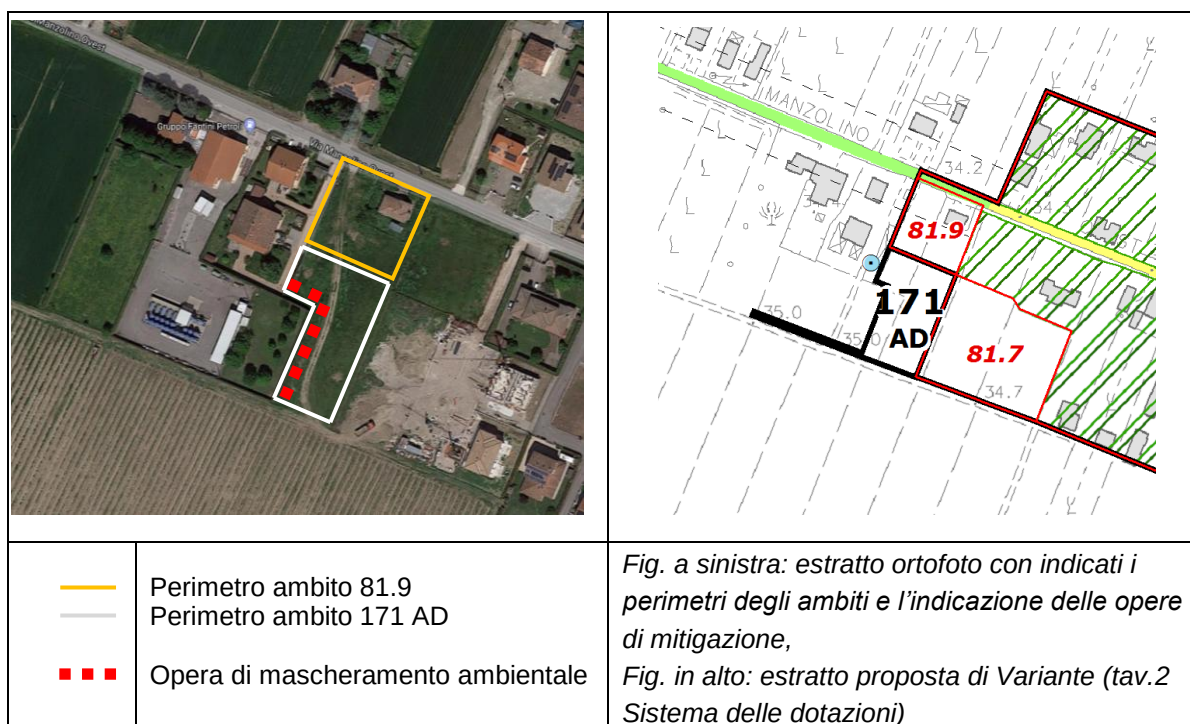


La Variante consiste pertanto:

- nell'introduzione di due nuovi ambiti a sud di via Manzolino Ovest: un ambito residenziale (**81.9**) con SC pari a 590 mq e un ambito da adibire a verde pubblico (**171 AD**) collocato più a sud;
- nella ridefinizione delle schede degli ambiti **81.8** (con incremento della SC pari a 460 mq) e **81.7** (con SC massima pari a 898,50 mq).

La vicinanza dell'area con destinazione residenziale (indicata con la sigla 81.9) e dell'ambito da destinare a verde pubblico attrezzato (ambito 171 AD) all'area di stoccaggio carburanti, impone specifici accorgimenti in fase di progettazione dell'intervento.

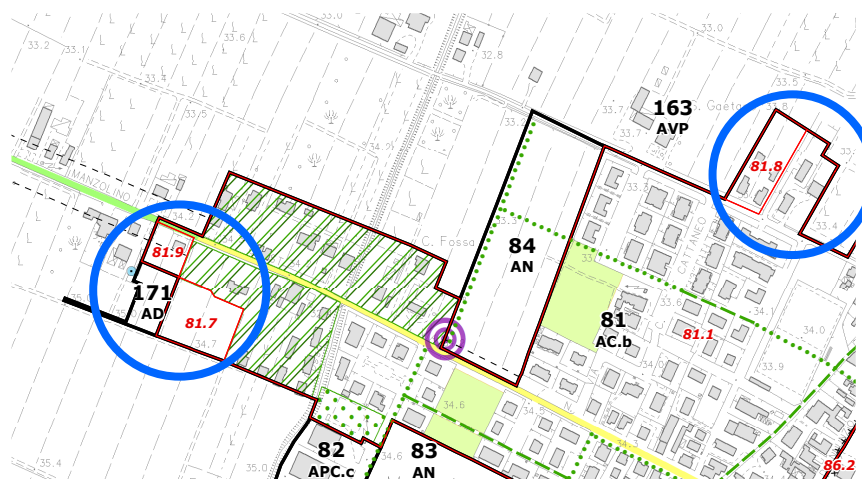
Premesso che l'ambito 81.9 risulta separato dall'area carburanti da due edifici residenziali – posti sul lato ovest rispetto al nuovo lotto urbanizzabile – e considerata la presenza dell'area verde interna all'area carburanti che occupa una superficie di circa 920 mq (lotto 23m lung. x 40m largh.), interposta all'ambito da destinare a verde pubblico 171 AD, si ritiene opportuno prevedere una quinta verde (come indicato nell'immagine) volta a mitigare l'impatto visivo dell'area di stoccaggio carburanti, rispetto all'ambito da destinare a verde attrezzato.



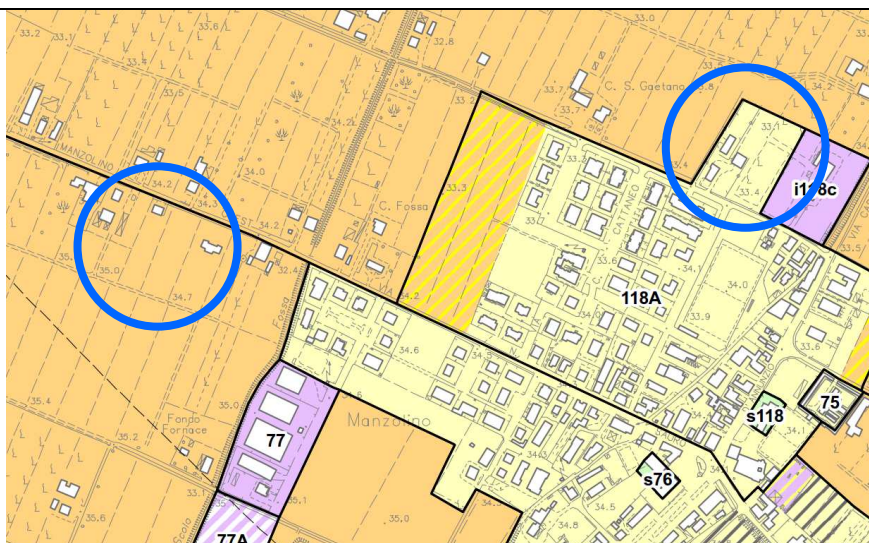
Relativamente all'adeguatezza del sistema fognario e depurativo, si segnala che si sono svolti incontri fra Amministrazione Comunale, ARPAE, ATERSIR ed HERA finalizzati a definire gli interventi di adeguamento e potenziamento del sistema fognario e depurativo del Capoluogo e delle Frazioni al fine di superare eventuali criticità presenti, e si è in attesa della formalizzazione e condivisione degli studi conseguenti.

In merito al clima acustico si rileva che i nuovi ambiti 81.9 AC.b e 171 AD - così come le aree residenziali poste nelle immediate vicinanze - sono inclusi in classe acustica III, che ammette livelli acustici compatibili la funzione residenziale e con le piccole aree a verde pubblico.

Estratto proposta di Variante (tav.2 Sistema delle dotazioni)



Estratto zonizzazione acustica



L'ambito 81.8 AC.b, localizzato a nord della frazione di Minzolino, risulta anch'esso in classe acustica III ma l'area adiacente – occupata da un'ex azienda agricola oggi utilizzata unicamente come civile abitazione - risulta inclusa in classe acustica V; quest'ultima classe ammette livelli acustici non compatibili con l'uso residenziale.

Tuttavia lo stato di fatto delle aree fa ritenere superata l'assegnazione, da parte del Piano di classificazione acustica della classe acustica V all'area dell'ex azienda agricola; pertanto si ritiene idonea la previsione del nuovo ambito residenziale 81.8.

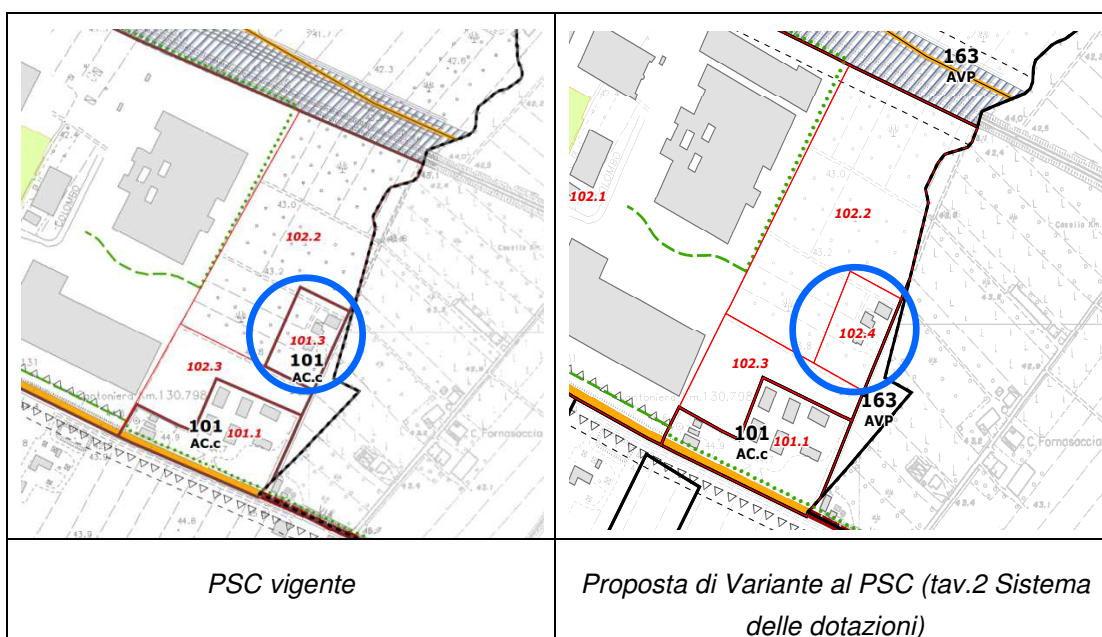
L'Amministrazione, che ha in corso l'aggiornamento del piano di classificazione acustica nell'ambito delle attività finalizzate all'assunzione del PUG, si impegna a modificare la classe acustica dell'area occupata dell'ex azienda agricola, coerentemente con la situazione risultante dallo stato di fatto.

A2 Riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c 101.3 in ambito produttivo APC.b 102.4

Al fine di consentire la realizzazione di uno spazio da destinare prevalentemente a foresteria, con annessa area mensa, area relax e spazi verdi, la società Manitou Italia srl richiede la modifica della classificazione urbanistica dell'ambito previsto di nuova espansione residenziale "Cavazzona est AC.c 101.3" in ambito produttivo APC.b.102.4.

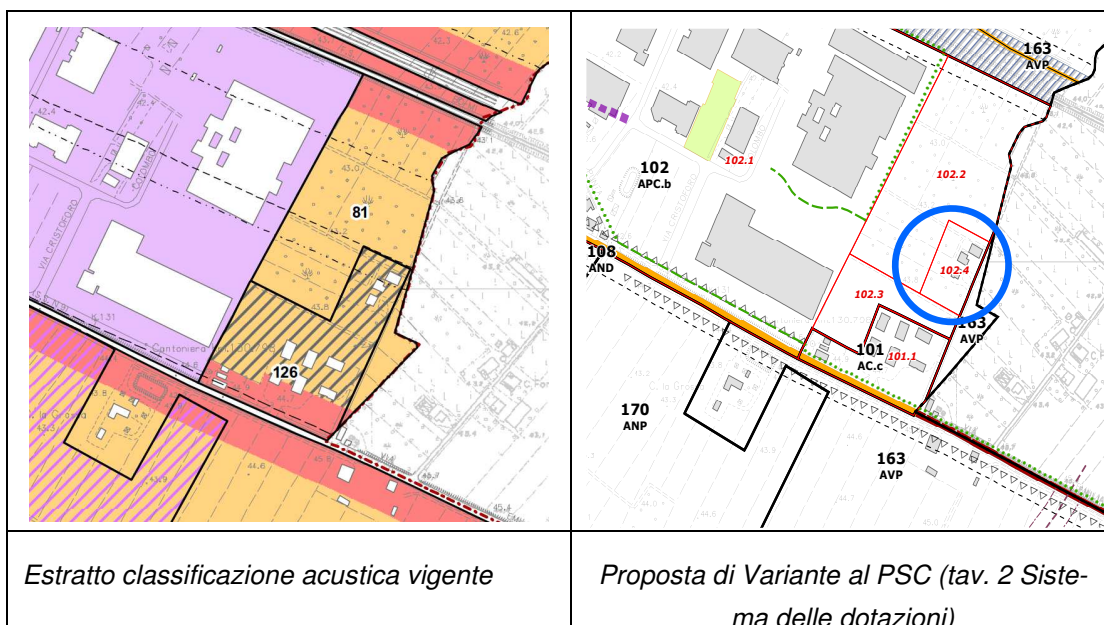
Dal punto di vista della pianificazione urbanistica - soprattutto in riferimento al clima acustico e atmosferico - la destinazione produttiva proposta è preferibile alla attuale classificazione che ammette usi residenziali, in ragione della destinazione produttiva (APC.b) delle aree limitrofe.

A seguire è riportato lo stralcio del PSC vigente e le modifiche introdotte dalla Variante.



La Variante consiste pertanto nello stralcio del sub-ambito residenziale AC.c 101.3 e nell'introduzione del nuovo ambito produttivo APC.b 102.4 e relativa scheda di PSC.

L'Amministrazione che ha in corso l'aggiornamento del piano di classificazione acustica si impegna a modificare la classe acustica dell'area in oggetto nell'ambito delle attività finalizzate all'assunzione del PUG, coerentemente con la destinazione urbanistica prevista.



A.3 Stralcio perimetrazione ambito RU2 e riclassificazione come sub-ambito 1.3 AS del centro storico.

Sulla base delle valutazioni effettuate dall'Ufficio di Piano è emerso che, al fine di incentivare un importante intervento di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico del Capoluogo nella fase transitoria di formazione ed approvazione del PUG, tenuto conto del prossimo avvio dell'intervento pubblico sulla proprietà comunale dell'edificio ex Dadà nonché sull'area pubblica antistante, inserito nel più complesso progetto di riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico attualmente in corso, si ritiene opportuno eliminare la perimetrazione dell'ambito RU2, riclassificandolo come sub-ambito 1.3 AS. Il sub ambito sarà normato da specifica scheda normativa, funzionale ad ammettere per gli interventi di ristrutturazione edilizia la possibilità di modifiche con permesso di costruire convenzionato, a parità di volume, della sagoma e del sedime, ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 15/2013, non applicando l'art. 4.2.4 del RUE.

A seguire è riportato lo stralcio del PSC vigente e le modifiche introdotte dalla Variante.

PSC vigente	Proposta di Variante al PSC (tav.3 Sistema insediativo storico)

SCHEDA NORMATIVA PER IL NUOVO SUB-AMBITO 1.3 AS

(in rosso sono evidenziate le modifiche rispetto alla scheda vigente)

Sub ambito Centro Storico Dadà Riquilificazione Urbana	RU-1.3 AS	Trasformazione attuativa disciplinata da POC e PdC convenzionato
Il sub ambito è costituito dal teatro Dadà, dal fabbricato sede della vecchia biblioteca che attualmente ospita la biblioteca uffici comunali, dai fabbricati che si affacciano su via Dalla Vac-		

ca, dal fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli e dalle aree di proprietà pubblica e privata di pertinenza di questi edifici. All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate: al recupero dei fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, alla riqualificazione delle aree pubbliche di pertinenza del teatro e del fabbricato ~~che attualmente ospita la ex-~~ biblioteca e alla riqualificazione del fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli.

Parametri edilizio urbanistici

L'attuazione del sub ambito può avvenire ~~previo inserimento nel POC ...~~ **attraverso PdC convenzionato, anche per stralci funzionali.** ~~nel caso di interventi di RE. In attesa dell'attuazione attraverso il POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.~~

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a parità di volume, sono ammesse modifiche della sagoma e del sedime, ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 15/2013.

Il POC può prevedere:

- ~~un indice minimo di 3 mc/mq;~~
- ~~un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico;~~
- ~~il trasferimento di quote di edificabilità dalla parte pubblica alla parte privata nel caso in cui il soggetto privato concorra alla realizzazione di specifici obiettivi di rilevante interesse pubblico da concordare l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione. In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali così come individuato nell'immagine riportata a fianco.~~



B STRALCIO DI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI UN AMBITO PER ATTREZZATURE SPORTIVE

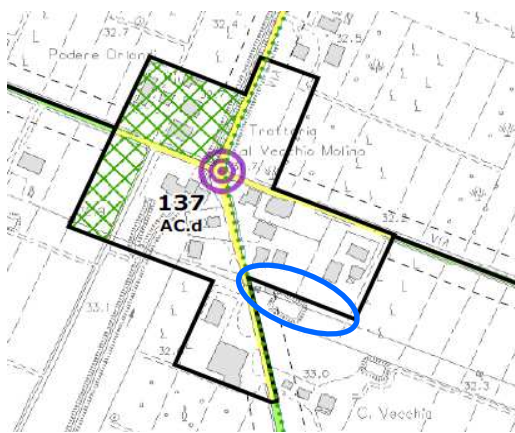
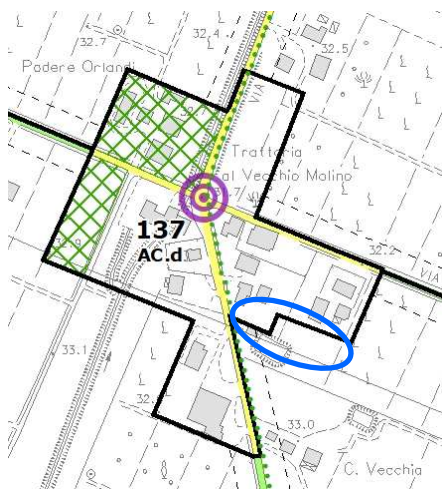
Le modifiche introdotte dalla Variante 3 al PSC riguardano:

- *in località Riolo:*
 - lo stralcio dell'ambito di nuovo insediamento AN 136;
 - la riclassificazione parziale dell'area della scuola privata e parcheggio entro l'ambito AN 138 (F.30, mapp.46 e 48 parte), come ambito specializzato per dotazioni collettive esistenti 138 AD (art. 67);
 - lo stralcio della parte non insediata dell'ambito AN 138 (F.30, mapp. 53 parte, 54 e 48 parte).
- *in località Riolo Mulino:*
 - lo stralcio di una porzione marginale di ambito urbano consolidato 137 AC.d;
- *in località Rastellino:*
 - lo stralcio parziale dell'area classificata per attrezzature sportive e ricreative private in territorio rurale - COLL3.

La modifica delle previsioni insediative in località Riolo è conseguente all'intenzione della proprietà di non realizzare la nuova scuola dell'infanzia come indicato nella scheda AN 138, bensì di continuare a destinare a tale uso l'edificio attuale (area distinta catastalmente dal F. 30, mapp. 46 e 48), in quanto sono venute a mancare le condizioni economiche per la definizione dell'intervento; le altre due situazioni riguardano, coerentemente con il principio della nuova legge urbanistica regionale in merito al contenimento dell'uso del suolo, lo stralcio di due porzioni di previsioni - in località Riolo Mulino e Rastellino - ritenute non più attuali dalle proprietà e prive di interesse per la pubblica Amministrazione.

A seguire è riportato lo stralcio del PSC vigente e le modifiche introdotte dalla proposta di Variante.

Località Riolo	
	<i>PSC vigente</i>
	<i>Proposta di Variante al PSC (tav. 2 Sistema delle dotazioni)</i>

Località Riolo Mulino	
	<i>PSC vigente</i>
	<i>Proposta di Variante al PSC (tav. 2 Sistema delle dotazioni)</i>

Località Rastellino	
	
<i>PSC vigente</i>	<i>Proposta di Variante al PSC (tav. 2 Sistema delle dotazioni)</i>

C MODIFICHE NORMATIVE

C.1 Integrazione art. 66 Norme PSC

L'art. 66 delle Norme del PSC "Ambiti da riqualificare AR" distingue al comma 2:

- ambiti AR (ambiti a destinazione prevalentemente produttiva o terziaria, situati in contesto residenziale, che necessitano di politiche di riconversione volte alla sostituzione delle attività incompatibili con la residenza);
- ambiti ARP (ambiti a destinazione prevalentemente produttiva che necessitano di politiche di riconversione volte alla riqualificazione delle attività esistenti con l'introduzione di destinazioni commerciali e terziarie).

Le due sigle sono riportate sulle schede di PSC e nel RUE e nelle tavole di PSC, ma il PSC non detta alcuna disposizione specifica per gli ambiti ARP.

La modifica normativa proposta con l'inserimento del comma 5 consiste nell'introduzione della possibilità di attuare negli ambiti ARP interventi di qualificazione delle sedi produttive attraverso progetto unitario esteso all'intero ambito, da attuare previo rilascio di permesso di costruire convenzionato. Interventi più rilevanti di trasformazione urbanistica restano di competenza del POC (Accordo Operativo).

Art. 66 - Ambiti da riqualificare (AR)

1 - Il PSC individua gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbaniz-

zato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale.

2 - Gli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo sono ambiti che necessitano di politiche di riconversione volte alla sostituzione delle attività incompatibili con il territorio, in particolare si distinguono:

- ambiti a destinazione prevalentemente produttiva o terziaria, situati in contesto residenziale, che necessitano di politiche di riconversione volte alla sostituzione delle attività incompatibili con la residenza (AR);
- ambiti a destinazione prevalentemente produttiva che necessitano di politiche di riconversione volte alla riqualificazione delle attività esistenti con l'introduzione di destinazioni commerciali e terziarie (ARP).

3 - Per ciascun ambito i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione per il conseguimento dei livelli di qualità sono riportati nella relativa scheda.

4 - Il PSC definisce in ciascuna scheda d'ambito, le prescrizioni e le direttive per l'attuazione degli interventi assegnando al POC il compito di individuare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli AR) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Il RUE disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli obiettivi di riconversione indicati dalle schede d'ambito.

5 - Negli ambiti ARP sono ammessi interventi di qualificazione delle sedi produttive attraverso progetto unitario esteso all'intero ambito, da attuare previo rilascio di permesso di costruire convenzionato. Interventi più rilevanti di trasformazione (cambi d'uso, ristrutturazione urbanistica) sono disciplinati dalla scheda d'ambito e attuati previo inserimento nel POC (Accordo Operativo). Si rimandano alle singole schede le prescrizioni e direttive per l'attuazione degli interventi.

C.2 – Stralcio art. 102 Norme di PSC

Si propone di stralciare l'art. 102 delle Norme del PSC "Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni" in quanto superato a seguito dell'avvenuto recepimento nel RUE delle disposizioni in esso contenute (modifica approvata con delibera C.C. n° 97 del 30/07/2015).

Di seguito si riportano gli artt. 4.2.4 e 4.2.5 del RUE nelle loro parti aggiornate e l'art. 102 del PSC oggetto di stralcio.

RUE - Art. 4.2.4 - Prescrizioni generali del Sistema insediativo storico, interventi ammessi e modalità di attuazione

[...]

2 Ai sensi dell'art.13 co. 4 della Legge Regionale n° 15/2013 il RUE fissa le seguenti modalità e limitazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati;
- per fabbricati collocati nei Centri Storici AS, devono essere rispettate le limitazioni riportate nell'art. 4.2.5;
- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati che ricadono nei seguenti ambiti: nuclei rurali integri - IS.a (art. 91); insediamenti storici - IS.b (art. 92); pertinenze degli edifici di valore storico - PS (art. 93); aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici - RS (art. 94).

[...]

Art. 4.2.5 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)

[...]

8 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati fatti salvi contenuti spostamenti, funzionali all'allineamento rispetto ai fronti edificati contigui;
- possono comportare modifica del volume nelle sole unità edilizie ricomprese negli ambiti AS, appositamente individuate dalla cartografia e dalle Schede d'Ambito del PSC, per le quali sono ammessi interventi di AM "una-tantum";
- i relativi lavori non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni
- dalla data di presentazione della SCIA e solo a seguito del parere della CQAP.

[...]

Art. 102 - Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni

1 - Fino ad avvenuto recepimento nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) delle disposizioni innovative introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia' – art.13 co. 4 – il PSC fissa le seguenti modalità e limitazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE).

2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) che interessano edifici appartenenti al Sistema insediativo storico:

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati se gli stessi risultano classificati ES.b ai sensi dell'art. 100 delle presenti norme;
- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati se gli stessi ricadono nei seguenti ambiti del sistema insediativo storico:
 - Nuclei rurali integri - IS.a (art. 91);
 - Insediamenti storici - IS.b (art. 92)
 - Pertinenze degli edifici di valore storico - PS (art. 93);
 - Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici - RS (art. 94).

3 Per gli edifici non classificati esistenti in territorio rurale sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente all'interno della propria area di pertinenza, come definita dalle norme di RUE;
- eventuali modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati non possono comunque determinare l'accorpamento in un unico volume di più fabbricati distinti pre-esistenti;
- nel caso in cui il fabbricato ricada all'interno delle fasce di rispetto e/o di tutela di seguito elencate:
 - Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua (art. 11);
 - Fasce fluviali, limitatamente alle fasce A e B (art. 12);
 - Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale (art. 13)

- Fasce di rispetto per la viabilità stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- Fasce di rispetto ferroviarie;
- Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta ed altissima tensione;
è consentito lo spostamento dell'area di sedime originaria all'esterno della fascia di rispetto e/o di tutela (a non più di 10 metri dal limite della stessa), previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante-edificazione.

- 4 Nell'ambito del Centro Storico gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
- non possono comportare modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati;
 - la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente con mantenimento dell'originaria area di sedime, a meno di contenuti spostamenti, funzionali all'allineamento rispetto ai fronti edificati contigui;
 - i lavori non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
- 5 L'efficacia del presente articolo decade ad avvenuta approvazione della modifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che recepisca le disposizioni innovative introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 recante 'Semplificazione della Disciplina Edilizia'.

D STRALCIO VINCOLI DI TUTELA STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE

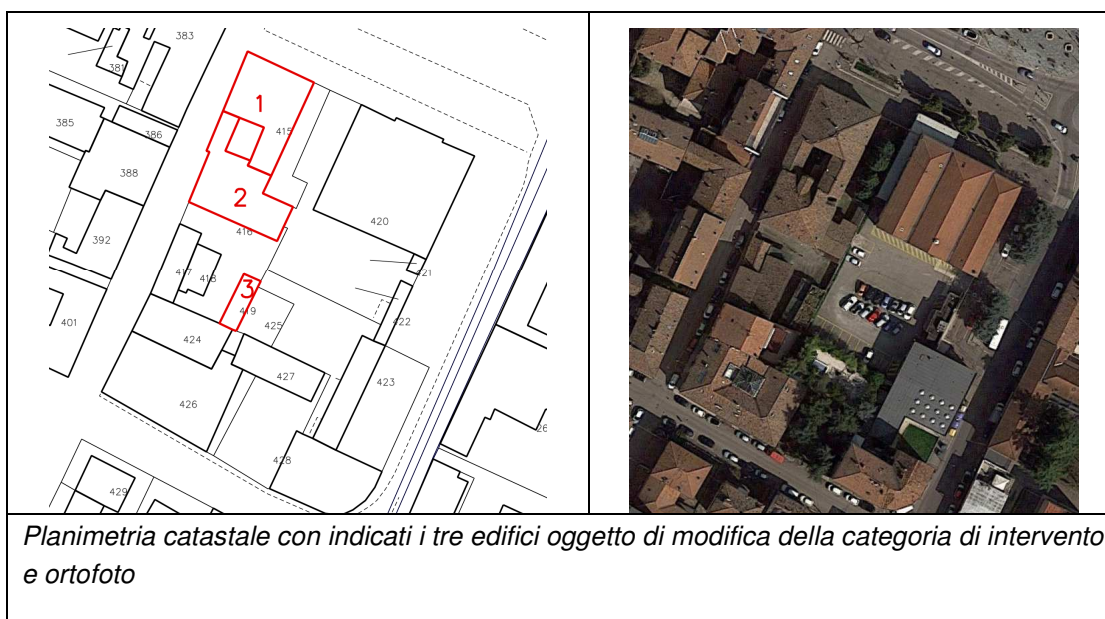
La modifica introdotta dalla Variante 3 al PSC riguarda lo stralcio del vincolo di tutela storico-culturale e testimoniale (L.R. 20/2000, art. A-9, co. 2 - categoria di intervento RRC) apposti dal PSC (art. 100) su alcuni fabbricati di minor pregio situati all'interno del centro storico, al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Infatti l'attribuzione di categorie di intervento di tipo conservativo ad edifici che hanno in gran parte perso le caratteristiche di storicità o che nel tempo hanno subito modifiche tali da averne alternato le caratteristiche storiche originarie, preclude di fatto in taluni casi la possibilità di garantire, in termini economicamente sostenibili, la necessaria sicurezza statica e sismica, oltre a limitare, in termini più generali, le caratteristiche prestazionali che gli edifici possono garantire.

Gli immobili per i quali si prevede lo stralcio del vincolo di tutela storico-culturale e testimoniale (ES.b) sono situati nel centro storico del capoluogo all'interno di un tessuto storico che il PSC classifica di "permanenza parziale" (art. 88) e sono catastalmente identificati come di seguito descritto:

- F. 121, mapp. 415 (edificio n.1);
- F. 121, mapp. 416 (edificio n.2);
- F. 121, mapp. 419 (edificio n.3);

Conseguentemente, la categoria d'intervento ammessa per gli interventi sui suddetti edifici diviene con la Variante la ristrutturazione edilizia (RE).



Edificio n.1

Edificio n.2





Edificio n.3



TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013 art.51 (art. 37 della LR 24/2017), la Variante 3 al PSC del comune di Castelfranco Emilia riporta tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio per le parti oggetto della presente Variante specifica, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Tutti gli interventi sul territorio sono subordinati al rispetto delle norme di tutela di livello sovraordinato. Tali norme sono richiamate dalla Del. G.R. n. 994 del 7/07/2014 e sono consultabili nel sito della Regione Emilia-Romagna.

Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale s'intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al PSC, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

Il presente testo è da considerarsi come base ricognitiva per l'individuazione dei vincoli e delle limitazioni presenti sul territorio, restando in capo ai soggetti competenti l'aggiornamento e messa a disposizione ai Comuni dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico artistici che gravano sul territorio regionale.

Per la tavola dei Vincoli si assumono gli elaborati cartografici riferiti alle tavole del PSC vigente:

- Sistema Ambientale
- Sistema delle Dotazioni
- Sistema Insediativo Storico.