



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VARIANTE 3

P S C

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

Comune di Castelfranco Emilia

Bruno Marino

Valeria Ventura

Stefania Comini

Claudia Stanzani

Progettisti Responsabili

OIKOS ricerche srl

Roberto Farina

Diego Pellattiero

Antonio Conticello



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



SCHEDE D'AMBITO

CAPOLUOGO – STRALCIO CON MODIFICHE

INDICE

Capoluogo	Macroambiti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Documento Preliminare.....	2
Ambito n. 1	Capoluogo – Centro Storico	4
Ambito n. 2	Capoluogo – Forte Urbano	109
Ambito n. 3	Capoluogo – Ambito della stazione ferroviaria	1211
Ambito n. 4	Capoluogo – Ospedale, scuole “Rosse” e impianti sportivi.....	1716
Ambito n. 5	Capoluogo – Polo scolastico, Istituto agrario, impianti sportivi.....	2322
Ambito n. 6	Capoluogo – Impianto Natatorio Comunale	2827
Ambito n. 7	Capoluogo – via Petrarca.....	3029
Ambito n. 8	Capoluogo – via Per Panzano e via Commenda.....	3332
Ambito n. 9	Capoluogo – via Commenda e via Larga	3736
Ambito n. 10	Capoluogo – Cantine Sociali	3938
Ambito n. 11	Capoluogo – via Vittorio Veneto	4342
Ambito n. 12	Capoluogo – via Moscardini	4746
Ambito n. 13	Capoluogo – via Prampolini.....	5049
Ambito n. 14	Capoluogo – residenziale via Castiglione	5453
Ambito n. 15	Capoluogo – via Valletta	5756
Ambito n. 16	Capoluogo – residenziale Mezzaluna	5958
Ambito n. 17	Capoluogo – residenziale Bramante	6160
Ambito n. 18	Capoluogo – residenziale via Francia	6463
Ambito n. 19	Capoluogo – residenziale Solimei.....	6766
Ambito n. 20	Capoluogo – residenziale mare Adriatico	7069
Ambito n. 21	Capoluogo – residenziale Solimei storico	7372
Ambito n. 22	Capoluogo – residenziale Monte Bianco	7675
Ambito n. 23	Capoluogo – via Loda – tangenziale.....	7877
Ambito n. 24	Capoluogo – residenziale via Gobetti	8079
Ambito n. 25	Capoluogo – San Donnino	8382
Ambito n. 26	Capoluogo – la “Pradella”	8584
Ambito n. 27	Capoluogo – via Ligabue	8786
Ambito n. 28	Capoluogo – Luogo Fontana	9190
Ambito n. 29	Capoluogo – dotazioni Forte Urbano	9392
Ambito n. 30	Capoluogo – centro commerciale “le Magnolie”.....	9695
Ambito n. 31	Capoluogo – produttivo “Venturina”.....	9998
Ambito n. 32	Capoluogo – produttivo “Cartiera”	105104
Ambito n. 33	Capoluogo – produttivo Sant’Anna.....	109108
Ambito n. 34	Capoluogo – produttivo Madonna degli Angeli	113112
Ambito n. 35	Capoluogo – produttivo “Cà Biscia”.....	115114
Ambito n. 36	Capoluogo – produttivo Emiliafrutta.....	117116
Ambito n. 37	Capoluogo – produttivo Prato Monti	119118
Ambito n. 38	Capoluogo – riqualificazione via Foro Gallico.....	121120
Ambito n. 39	Capoluogo – produttivo nuovo Cartiera 1° stralcio	125124
Ambito n. 40	Capoluogo – Cimitero Nuovo.....	128127
Ambito n. 41	Capoluogo – riqualificazione Tangenziale Est	131130
Ambito n. 42	Capoluogo – Tangenziale via Loda.....	134133
Ambito n. 43	Capoluogo – Femminella	138137
Ambito n. 44	Capoluogo – produttivo via Muzza Corona.....	141140
Ambito n. 45	Capoluogo – Comando Carabinieri	143142
Ambito n. 46	Capoluogo – Dotazioni Centro Storico.....	145144
Ambito n. 50	Capoluogo – nuovo produttivo della Cartiera	146145
Ambito n. 51	Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione.....	151150
Ambito n. 52	Capoluogo – nuovo residenziale via per Panzano	171170
Ambito n. 53	Capoluogo – nuovo residenziale via Gaidello.....	175174
Ambito n. 54	Capoluogo – nuovo residenziale Solimei.....	180179
Ambito n. 55	Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona	185184
Ambito n. 58	Capoluogo – nuovo produttivo Graziosa	190189

Capoluogo Macroambiti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Documento Preliminare**Ambiti**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha St)	
1	AS	202.548	2093	103,3	Centro Storico
2	AS	169.782	21	1,2	Forte Urbano
3	AD	136.970	23	1,7	Stazione Ferroviaria
4	AD	250.005	73	2,9	Ospedale, Scuole "Rosse" e Impianti Sportivi
5	AD	204.437	6	0,3	Polo Scolastico, Istituto Agrario, Impianti Sportivi
6	AD	35.604	0	0,0	Impianto Natatorio Comunale
7	AC.c	123.995	1034	83,4	via Petrarca
8	AC.c	246.843	1050 + 163*	49,2	via Per Panzano e via Commenda
9	AC.d	35.946	30	8,3	via Commenda e via Larga
10	AR	34.927	0	0,0	Cantine Sociali
11	AC.c	446.585	3050 + 223*	73,3	via Vittorio Veneto
12	AC.c	120.037	968	80,6	via Moscardini
13	AC.c	168.362	982 + 54*	61,5	via Prampolini
14	AC.a	75.601	7 + 215*	29,4	Via Castiglione
15	AC.c	40.225	19	4,7	Via Valletta
16	AC.c	190.566	1164	61,1	Mezzaluna
17	AC.a	154.068	729 + 220*	61,6	Bramante
18	AC.a	185.169	1510	81,5	via Francia
19	AC.a	226.101	1656	73,2	Cà Ranuzza
20	AC.c	81.530	427 + 33*	56,4	Mare Adriatico
21	AC.c	68.695	397	57,8	Solimei
22	AC.c	67.014	476	71,0	Monte Bianco
23	AC.c	24.491	8	3,3	via Loda Tangenziale
24	AC.c	56.809	87	15,3	via Gobetti
25	AC.d	36.798	13	3,5	San Donnino
26	AC.d	21.320	9	4,2	La Pradella
27	AR	48.086	53	11,0	Via Ligabue
28	AC.d	37.356	10	2,7	Luogo Fontana
29	AND	219.713	0	0,0	Forte Urbano
30	APC.a	34.425	0	0,0	Centro Commerciale "Le Magnolie"
31	APC.b	589.670	161	2,7	Venturina
32	APC.b	213.140	74	3,5	Cartiera
33	APC.b	135.449	54	4,0	Sant'Anna
34	APC.a	38.322	10	2,6	Madonna degli Angeli
35	APC.b	10.843	5	4,6	"Cà Biscia"
36	APC.c	83.641	18	2,2	"Emilianfrutta"
37	APC.a	21.674	0	0,0	Prato Monti
38	ARP	72.898	17	2,6	Foro Gallico
39	APC.b	66.511	0	0,0	"Laghi"
40	AD	189.785	9	0,5	Cimitero Nuovo
41	ARP	22.827	0	0,0	Tangenziale Est
42	AND	206.673	14	0,7	Tangenziale via Loda
43	AND	103.248	0	0,0	Femminella
44	APC.c	6.498	4	14,5	Via Muzza Corona
45	AD	2.843	17	59,8	Caserma Carabinieri
46	AD	1.219	0	0,0	Dotazioni Centro Storico
50	ANP	167.094	0	0,0	Nuovo Cartiera
51	AN	551.201	5	0,1	Nuovo Bramante
52	AN	59.029	0	0,0	nuovo via per Panzano

53	AN	75.628	0	0,0	nuovo via Gaidello
54	AN	56.000	3	0,5	nuovo Solimei
55	AN	49.611	0	0,0	nuovo via Canalino
58	ANP	45.142	0	0,0	nuovo via Emilia Ovest

* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata per i Piani Particolareggiati convenzionati

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel capoluogo

Di seguito si riportano le dotazioni di carattere collettivo e i servizi pubblici presenti nel capoluogo riferiti all'insieme degli ambiti e sub ambiti residenziali consolidati presenti.

Dotazioni presenti nel capoluogo

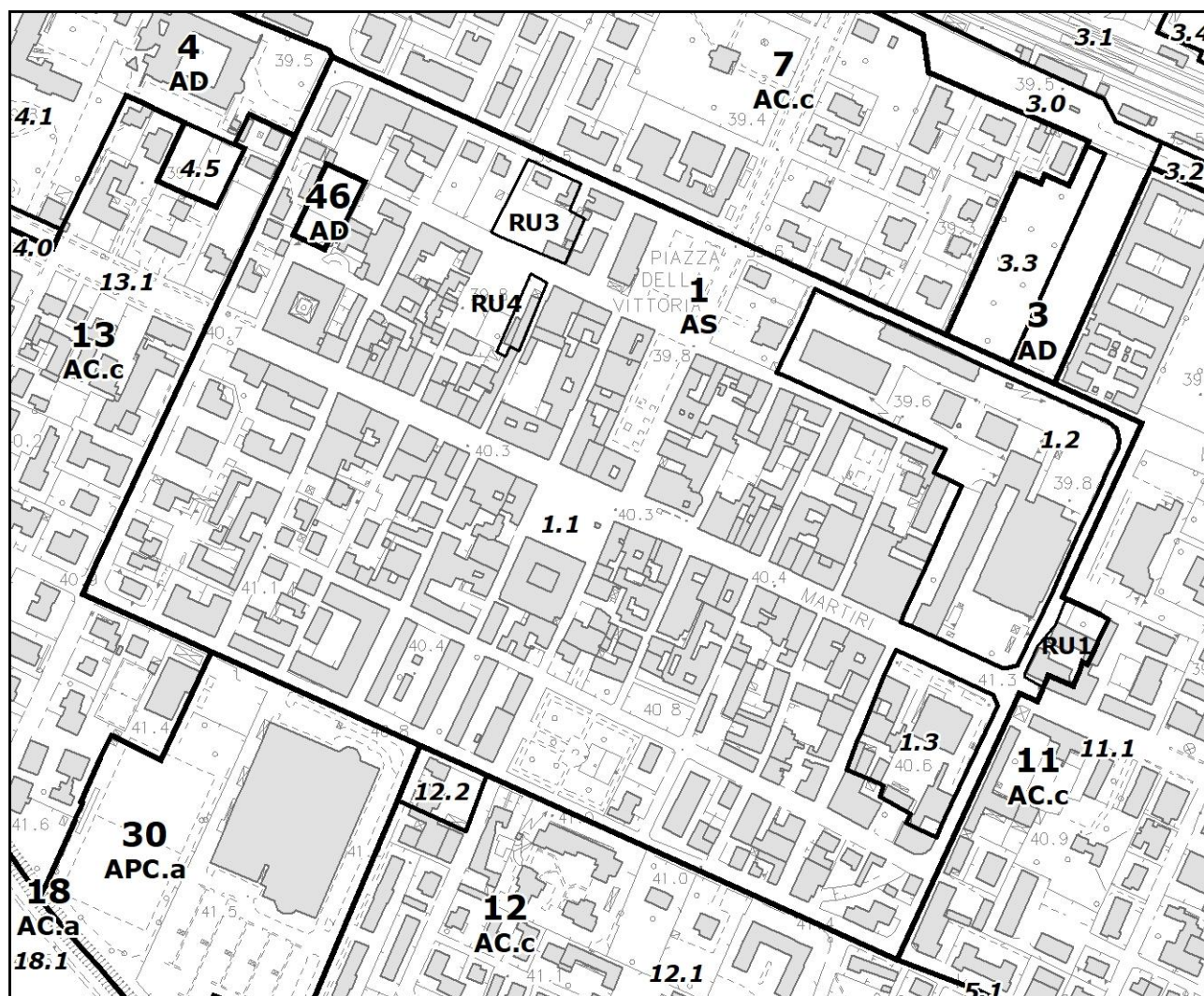
	mq.		
Verde pubblico	395.674	mq./abitante	23,0
Attrezzature e spazi per l'istruzione	103.313	mq./abitante	6,0
Altre attrezzature o spazi collettivi	53.696	mq./abitante	3,1
Attrezzature sportive	91.264	mq./abitante	5,3
Parcheggi pubblici	240.086	posti auto/ab.	0,56
Totale dotazioni	884.033	mq./abitante	51,4
Spazi privati ad uso pubblico	6.016		

Servizi presenti nell'capoluogo

Strutture Scolastiche:	Asilo nido	3 plessi, 9 sezioni
	Scuola Materna	5 plessi, 17 sezioni + 4 sezioni*
	Scuola Elementare	2 plessi (di cui uno nel Polo Scolastico)
	Scuola Media	2 plessi (Polo Scolastico + scuole "Rosse" da ristrutturare)
Attrezzature Sportive:	7 Palestre, 2 Campi sportivi, 4 Campi da Tennis	
Centri culturali, ricreativi	2 Centri ARCI, Complesso di Cà Ranuzza, ANEC, Biblioteca, Teatro, Museo	
Attrezzature per il culto	Chiese	
Strutture Socio-sanitarie	Ospedale Civile, Casa Protetta e RSA, Servizi sanitari distrettuali	
Strutture Commerciali	Centro Commerciale, Centri di vicinato, Asse dei portici, gallerie commerciali, mercato ambulante bisettimanale	
Servizi Pubblici	Municipio e uffici pubblici, presidio Carabinieri Cimitero – Farmacia	

* strutture private convenzionate

Ambito n. 1 Capoluogo – Centro Storico	AS
<i>Politiche generali d'ambito: salvaguardare l'identità storico-culturale, valorizzare il sistema economico, valorizzare il sistema delle attrezzature collettive</i>	



Localizzazione e caratteri insediativi

Ambito costituito dal territorio urbano compreso tra le vie Circondaria Nord e Circondaria Sud, e il Mulino dell'Agnesa con le sue pertinenze. L'impianto originario è ancora chiaramente leggibile e l'assetto viario è rimasto intatto: il percorso matrice costituito dalla via Emilia (Corso Martiri), su cui si affacciano i palazzi con i portici e la maggior parte delle attività commerciali, attraversa l'ambito longitudinalmente, trasversalmente vi sono le contrade; il nucleo più antico si è formato entro le Ripe, e solo successivamente (dai primi del Novecento) si è occupato lo spazio compreso tra queste e le Circondarie.

Il tessuto, denso e compatto sulla via Emilia e sulle contrade, più rado e disordinato verso le Circondarie, è caratterizzato da attrezzature collettive nella parte nord, da residenza a sud. L'ambito ha la più alta densità abitativa del capoluogo.

Il sistema insediativo ha componenti storiche ancora ben leggibili, tra cui edifici di interesse storico architettonico (chiese, palazzi) ed edifici di valore testimoniale con tipologie particolari (villini, case operaie, edifici di archeologia industriale, edifici d'angolo), la maglia viaria storica intatta e il percorso dei portici lungo la via Emilia, gli spazi di piazza Garibaldi e dei giardini pubblici, i resti delle mura.

Il sistema insediativo ha anche una buona dotazione di spazi e attrezzature pubbliche: piazza della Vittoria con il Municipio, le piazze d'ingresso (Moro e Curiel), il complesso parte della ex-distilleria con nuove attrezzature collettive tra cui la biblioteca, il teatro, i passaggi e le zone pedonali.

Le criticità rilevate sono: una scarsa qualità urbana (mancanza di "carattere unitario") degli spazi aperti/pubblici, una relativa scarsa tenuta della rete commerciale, alcuni "comparti" da riqualificare

(Bergamini, via Dalla Vacca), la presenza di episodi di trasformazione urbana con notevoli alterazioni del tessuto e di sostituzione con edifici pluripiano in C.A.

Il comparto dell'ex distilleria Bini, con un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica risulta ancora da ultimare.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
1	AS	202.548	2093	103,3	RUE/POC

Dotazioni presenti nell'ambito	mq.		
Verde pubblico	4.667	mq./abitante	2,2
Attrezzature e spazi per l'istruzione	0	mq./abitante	0,0
Altre attrezzature o spazi collettivi	3.089	mq./abitante	1,5
Attrezzature sportive	0	mq./abitante	0,0
Parcheggi pubblici	20.670	posti auto/ab.	0,40
Totale dotazioni	28.426	mq./abitante	13,6
Spazi privati ad uso pubblico	2.987		

Servizi presenti nell'ambito

Strutture Scolastiche:	Asilo nido Scuola Materna 4 sezioni* Scuola Elementare Scuola Media
Centri culturali, ricreativi	Biblioteca, Teatro, Museo
Attrezzature per il culto	Chiese
Strutture Commerciali	Centro di vicinato, asse dei portici, gallerie commerciali, mercato ambulante bisettimanale
Servizi Pubblici	Municipio e uffici pubblici, Farmacia

* strutture private convenzionate

Criticità ed Emergenze

Sistema ambientale

Il traffico veicolare provoca impatto sull'abitato in termini di inquinamento acustico e atmosferico.

Il monitoraggio acustico ha restituito i valori più elevati di rumore sugli edifici posti a ridosso della via Emilia, il margine sud dell'ambito risente anche di via Circondaria Sud con effetti inferiori rispetto a quelli prodotti della via Emilia, ma tuttavia sempre elevati.

Anche l'edificato più interno alla viabilità principale presenta valori di rumore elevati dovuti al propagarsi dello stesso lungo le strette vie trasversali e quindi al riverbero che si produce.

I valori dell'inquinamento atmosferico sono particolarmente elevati all'interno dei portici.

Con la recente apertura della tangenziale, vi è stata una sensibile diminuzione del traffico veicolare sulla via Emilia, in particolare di quello pesante, con conseguente diminuzione dei valori di inquinamento atmosferico e acustico.

Sistema delle dotazioni

Infrastrutture

La rete fognaria è presente con un sistema di dorsali ad acque miste, i comparti di recente realizzazione sono stati realizzati a reti separate.

I microbacini urbani presentano una situazione di deflusso con basso carico idraulico nel settore ovest mentre si rileva una situazione di deflusso difficoltoso nel settore est. La causa è determinata dall'impiego di piccoli diametri che hanno dovuto sopportare, nel tempo, le stratificazioni insediative che si sono succedute con sempre maggiori quote di impermeabilizzazione.

Mobilità

Il sistema della viabilità primaria del centro storico è imperniato sui tre assi paralleli della via Emilia e delle Circondarie. La via Emilia ha funzioni prevalenti di transito mentre le Circondarie sono legate alla distribuzione del traffico locale sulle radiali esterne pur con ruoli diversi.

Per tutti e tre gli assi si evidenziano condizioni diffuse di criticità dovute alla sicurezza, all'inquinamento e alla qualità urbana.

La maglia viaria trasversale è pesantemente condizionata dalla via Emilia che ne limita la fruibilità soprattutto per le utenze deboli.

Il percorso del trasporto pubblico su gomma, e la conseguente posizione delle fermate, non sono posti in relazione al servizio ferroviario, in quanto distanti dalla stazione F.S.

Vi è carenza di parcheggi al servizio della residenza, e inadeguatezza degli spazi per i percorsi pedonali e ciclabili lungo le contrade e le ripe.

Obiettivi dell'ambito

Il PSC definisce il sistema delle invarianti strutturali che sono:

- l'impianto viario/stradale: ripe, contrade, circondarie;

il sistema primario degli spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, slarghi, sagrati, portici, giardini pubblici;

- il sistema secondario degli spazi pubblici e di uso pubblico: parcheggi pubblici, aree di pertinenza di edifici pubblici;
- gli spazi inedificati liberi
- le dotazioni ecologiche: aree di pertinenza di edifici privati, a verde anche alberato.

Gli obiettivi di carattere sociale riguardano:

- il rilancio della capacità attrattiva residenziale del centro storico, estesa a tutte le fasce sociali, soprattutto nella parte a sud della via Emilia.
- la progressiva eliminazione dei fattori di degrado (stato di abbandono, fatiscenza di alcuni complessi);
- l'innalzamento della qualità urbana con la sostituzione programmata e la riqualificazione dei "condomini a balconcini", luoghi di possibile degrado urbano, con tipologie in armonia con il tessuto storico prevedendo interventi di recupero qualitativo che si accompagnino ad una riduzione dei volumi.

Gli elementi facenti parte del sistema primario degli spazi pubblici rappresentano l'armatura e il tessuto connettivo per l'articolazione spaziale di attività ed eventi collegati alle politiche dell'ambito e sono quindi spazi privilegiati per la cultura, la valorizzazione del sistema delle attività economiche e per eventi in genere (mercati e fiere).

Il sistema primario degli spazi pubblici comprende l'asse dei portici, le piazze e gli spazi pubblici aperti; tali elementi sono quindi da considerare come inalterabili sia singolarmente che nel loro insieme in particolare per quello che riguarda sistema delle piazze e della via Emilia.

La valorizzazione del centro storico si deve attuare con il miglioramento dell'accessibilità e della qualità urbana, la riorganizzazione della logistica nonché attraverso una opportuna valorizzazione commerciale.

E' fondamentale anche la valorizzazione del sistema delle attrezzature collettive e delle funzioni di eccellenza (teatro, museo, biblioteca, altro) al fine di proporre un'offerta culturale di livello intercomunale, attraverso il potenziamento del sistema secondario degli spazi pubblici, la riorganizzazione del sistema ciclopedonale e la razionalizzazione del sistema del trasporto pubblico, in stretta relazione con la stazione ferroviaria.

Fondamentale è la progressiva chiusura al traffico veicolare di porzioni di centro storico, a protezione delle parti prevalentemente residenziali, per la sicurezza, per favorire la diminuzione dell'inquinamento e il miglioramento della qualità insediativa.

Le aree indicate come dotazioni ecologiche, anche quelle private, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, e sono quindi da mantenere libere e inalterate.

Per quello che riguarda il sistema delle infrastrutture sono da prevedere interventi di miglioramento delle

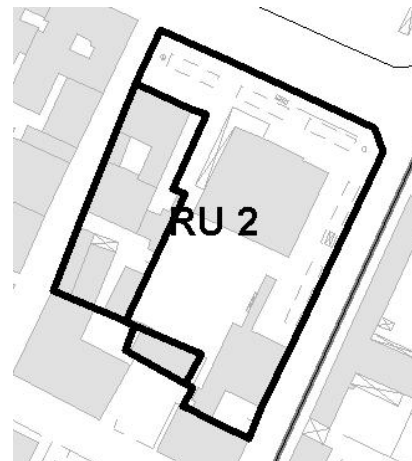
reti fognarie nel settore est del centro.

L'assetto morfologico del tessuto urbano storico deve essere tutelato nei suoi caratteri peculiari, evitando anche di alterare i rapporti edificato/inedificato, tutelando l'edilizia storica, riqualificando i comparti degradati e a rischio di degrado, recuperando il patrimonio edilizio pubblico, implementando il patrimonio edilizio pubblico da destinare a funzioni pubbliche e collettive.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito di Riqualficazione Urbana	RU 1	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dal fabbricato del Mulino dell'Agnese, dai fabbricati adiacenti e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate al recupero del fabbricato storico e alla riqualificazione complessiva delle aree circostanti.</p> <p>Parametri edilizio urbanistici</p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. 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.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

Sub ambito di Riqualficazione Urbana	RU 2	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dal teatro Dadà, dal fabbricato che attualmente ospita la biblioteca, dai fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, dal fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli e dalle aree di proprietà pubblica e privata di pertinenza di questi edifici.</p> <p>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 biblioteca e alla riqualificazione del fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli.</p> <p>Parametri edilizio urbanistici</p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. 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.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali così come individuato nell'immagine riportata a fianco.</p>		



Sub ambito di Riquilificazione Urbana	RU 3	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a nord di Piazza Bergamini, dall'edificio del comando di Polizia Municipale e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla realizzazione di nuovi edifici pubblici e alla contestuale valorizzazione della Piazza.</p> <p>Parametri edilizio urbanistici</p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. 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.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

Sub ambito di Riquilificazione Urbana	RU 4	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a sud di Piazza Bergamini e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla riquilificazione degli edifici che si affacciano sulla Piazza e alla sua contestuale valorizzazione.</p> <p>Parametri edilizio urbanistici</p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. 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.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

Sub ambito	AS 1.2	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree del "Comparto Bini". Per tale sub ambito l'attuazione è regolata dall'apposita convenzione in vigore al momento dell'approvazione del Piano.</p> <p>Dimensionamento massimo ammissibile</p> <p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione. Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come stabilito dal PRG vigente.</p> <p>La potenzialità edificatoria residua del comparto pari a 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione direzionale e terziario può essere localizzata sull'area individuata al Foglio 51 Mappale 508, oppure, in alternativa, può essere ridistribuita su altri immobili interni al comparto.</p> <p>Fino all'attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dalle norme di PSC, può proporre varianti non sostanziali alle convenzioni in essere senza per questo modificare la potenzialità edificatoria definita dalla convenzione stessa.</p>		

Le convenzioni sono state approvate con delibere di Consiglio Comunale n. 115 e n. 116 del 28/07/08.

Sub ambito Dadà	AS 1.3	Trasformazione attuativa disciplinata con PdC Convenzionato
------------------------	---------------	---

Il sub ambito è costituito dal teatro Dadà, dal fabbricato sede della vecchia biblioteca, che attualmente ospita uffici comunali, dai fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, 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 ex-biblioteca attualmente sede di uffici comunali e alla riqualificazione del fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli.

Parametri edilizio urbanistici

L'attuazione del sub ambito può avvenire attraverso PdC convenzionato, anche per stralci funzionali.

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.

frazione di S. Anna (S. Cesario).

Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che potrebbe portare alla costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

E' evidente che per questo ambito si rende necessaria la verifica della la capacità residua del depuratore del capoluogo

Sistema della Mobilità

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

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

- l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva o contestuale risoluzione degli aspetti viabilistici sovracomunali relativi all'APS così come individuati dal PTCP e riportati alla tavola 2.1. del PSC come "previsioni di viabilità sovracomunale";
- gli interventi all'interno dell'ambito devono essere ricondotti ai contenuti, agli obiettivi e alle condizioni di attuabilità riportati nello studio del macroambito cartiera approvato con Del. G.C. n° 172 del 2006 e allegati al quadro conoscitivo;
- 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;
- deve essere realizzato lo stralcio di pista ciclabile prevista per il collegamento tra Castelfranco e Modena.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione, in particolare per il settore centro settentrionale.