



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

Progettisti Responsabili

OIKOS ricerche srl

Roberto Farina

Diego Pellattiero

Antonio Conticello



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



VALSAT

INDICE

1. LA VALSAT DELLA VARIANTE 3 AL PSC DI CASTELFRANCO EMILIA: APPROCCIO METODOLOGICO	1
2. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE	2
2.1 LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE	
2.2 LA COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE NELLA VARIANTE AL PSC	
3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI	3

1. LA VALSAT DELLA VARIANTE 3 AL PSC DI CASTELFRANCO EMILIA: APPROCCIO METODOLOGICO

Come richiamato dall'art. 18, comma della LR24/2017 *nel documento di Valsat sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli [...].*

Le analisi e valutazioni contenute nella ValSAT devono essere adeguate alle conoscenze disponibili, ma anche al livello di approfondimento proprio di ciascun livello di pianificazione. L'art. 19 della LR24/2017 consente all'amministrazione procedente di utilizzare, *se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite.*

Inoltre l'amministrazione procedente nel predisporre il documento di Valsat del proprio piano può dar conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.

Tali disposizioni operano sia con riguardo alle previsioni del piano generale (regionale, provinciale e comunale) rispetto ai piani settoriali dello stesso livello territoriale, sia con riguardo al PSC rispetto ai piani urbanistici operativi ed attuativi, rimanendo fermo che ciascun livello di pianificazione deve garantire una compiuta valutazione dei profili e delle tematiche che attengono alla sua competenza e, ai fini dell'approvazione di ciascuno strumento, deve considerare compiutamente gli effetti delle prescrizioni e direttive stabilite dallo stesso.

Grazie a tale semplificazione, la ValSAT è ricondotta alla sua funzione essenziale, di **strumento che individua, descrive e valuta i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dal piano** e che individua le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Inoltre, l'approfondimento e l'articolazione delle indagini dovrebbe essere accuratamente commisurata ai processi e alle dinamiche che si vogliono governare, stringendo un forte legame logico e interpretativo tra le conoscenze attivate e le politiche di intervento che si intendono promuovere.

Il presente Rapporto di ValSAT della Variante 3 al PSC di Castelfranco Emilia effettua una verifica della coerenza delle modifiche apportate al quadro della pianificazione comunale con le criticità del territorio e con le strategie per lo sviluppo sostenibile (analisi di coerenza interna), a partire dalle risultanze già acquisite dalla ValSAT del PSC vigente. Il documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi del procedimento integrato di VAS-ValSAT previsto dall'art.18 della L.R. n.24/2018 e smi.

2. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE

2.1 LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Le modifiche introdotte dalla Variante 3 al PSC riguardano:

- tre modifiche specifiche: **1.** 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.** riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c101.3 in ambito produttivo APC.b 102.4; **3.** stralcio perimetrazione ambito RU2 e riclassificazione nel sub-ambito 1.3 AS

- modifiche normative relative: all'integrazione dell'art. 66 (interventi ammessi negli ambiti ARP) ed alla 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 nel RUE

- stralcio di alcuni 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

2.2. LA COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE NELLA VARIANTE AL PSC

Nessuna delle modifiche introdotte è in contrasto con quanto prescritto da piani e norme sovraordinati. Le modifiche normative infatti contribuiscono ad allineare quanto rappresentato nella tavole di Piano allo stato di fatto di edifici tutelati già demoliti e ricostruiti con regolare titolo edilizio e (integrazione art.66) 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, precisando che gli interventi più rilevanti di trasformazione urbanistica restano di competenza del POC (accordo operativo), mentre le modifiche cartografiche riguardano:

- 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,
- Riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c 101.3 in ambito produttivo APC.b.102.4,
- Stralcio di alcuni ambiti a destinazione residenziale e di un ambito per dotazioni.

Si ritiene che non sussistano incongruenze tra le modifiche individuate nella Variante e la pianificazione vigente, sia comunale sia di livello sovraordinato.

3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

MODIFICHE NORMATIVE

Contenuti della modifica proposta

Integrazione dell'art. 66 (interventi ammessi negli ambiti ARP). La modifica normativa proposta 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).

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, 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.

Stralcio dell'art. 102 delle Norme del PSC "Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni" (di seguito riportato) 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).

Valutazione. Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale, questa modifica normativa, di cui non è possibile stimare l'entità degli effetti (comunque certamente limitati), non solo non comporta conseguenze negative per gli impatti sul territorio, ma al contrario facilita l'attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica indispensabili ad attivare processi di rigenerazione urbana entro il Centro storico, che si sono dimostrati nel tempo non fattibili.

MODIFICHE SPECIFICHE¹

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.

Contenuti della modifica proposta. La Variante consiste nell'introduzione di due nuovi ambiti a sud di via Manzolino Ovest: un nuovo ambito da adibire a verde pubblico (171 AD) e un nuovo ambito consolidato (81.9) con SC pari a 590 mq.

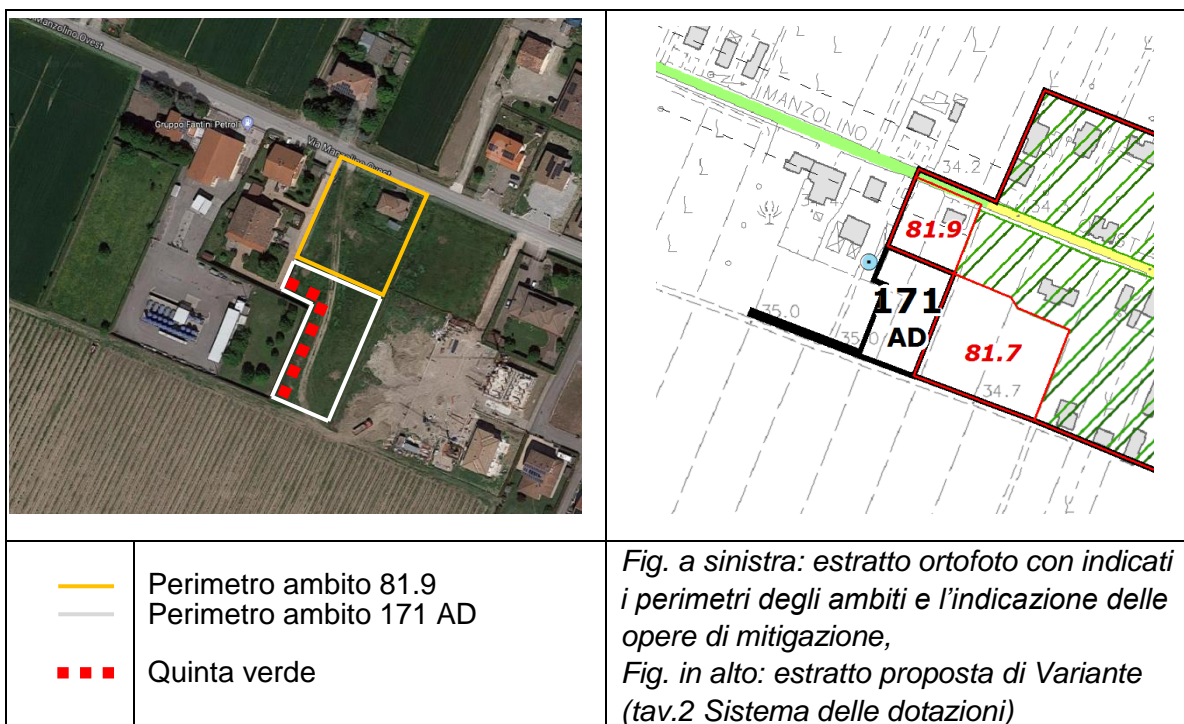
La variante prevede inoltre la ridefinizione delle schede degli ambiti 81.8 (con incremento della SC pari a 460 mq) e 81.7 (con SC massima pari a 898,50 mq).

Valutazione. Relativamente al nuovo ambito residenziale 81.9 si tratta di un intervento di modeste dimensioni localizzato in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato che include il recupero di un edificio esistente e il trasferimento di capacità edificatoria di 331,50 mq originariamente assegnata al mappale 305 del sub ambito AC.b n. 81.7. Anche per gli ambiti 81.7 e 81.8 si tratta di un trasferimento di diritti edificatori che non incide sul carico urbanistico e sul consumo di suolo.

Tuttavia 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.

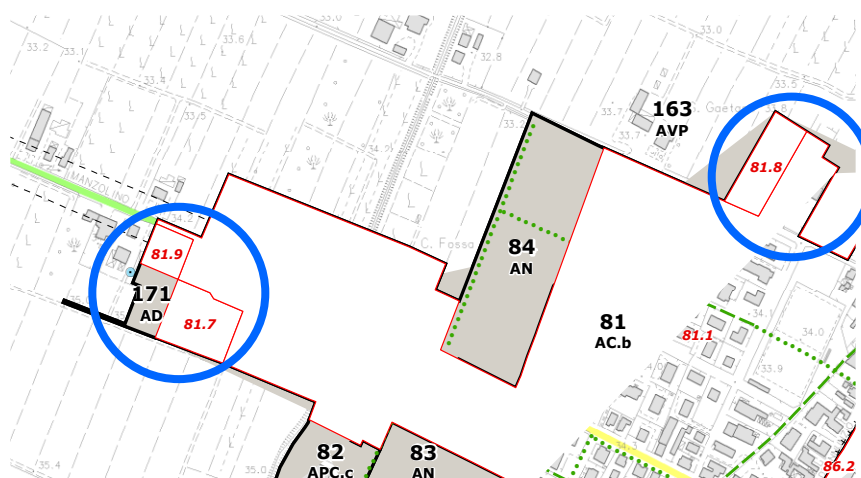
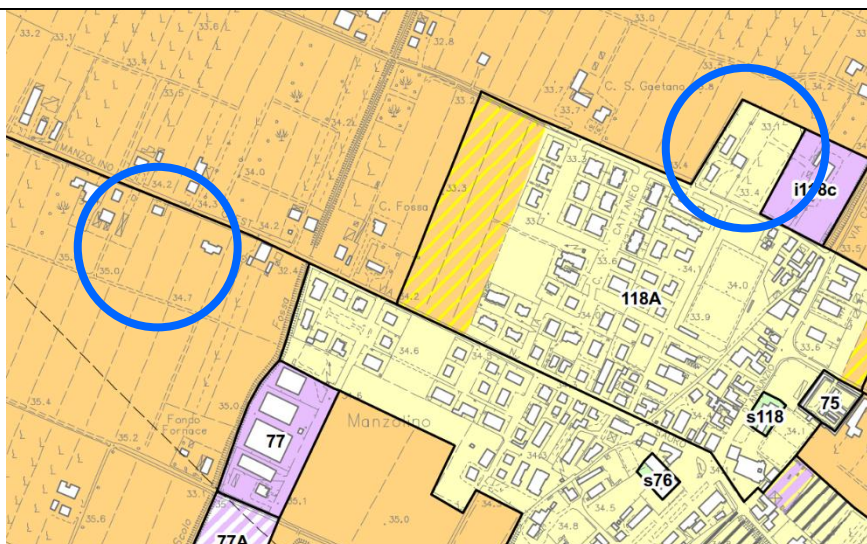
Premesso che l'ambito 81.9 risulta separato dall'area carburanti da due edifici residenziali – posti sul lato ovest rispetto al nuovo lotto urbanizzabile – e considerata la presenza dell'area verde interna all'area carburanti che occupa una superficie di circa 920 mq (lotto 23m lungh. x 40m largh.), 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.

¹ Per maggiori approfondimenti sui contenuti delle Variante si rimanda alla relazione illustrativa.



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 con 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 Manzolino, 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

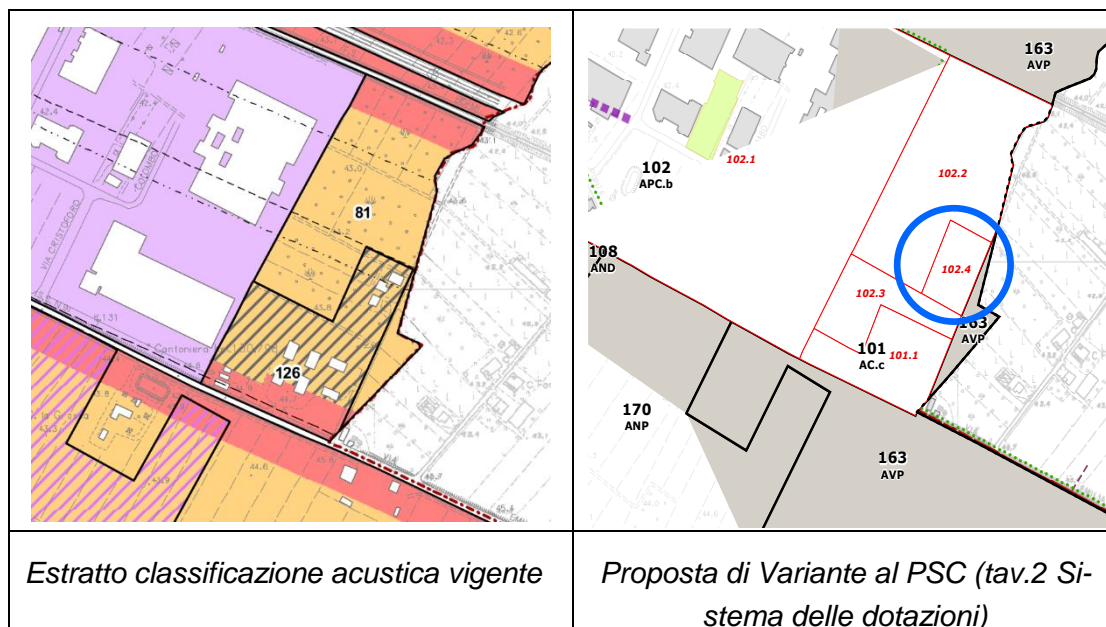
la classe acustica dell'area occupata dell'ex azienda agricola, coerentemente con la situazione risultante dallo stato di fatto.

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

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

Valutazione. In riferimento al clima acustico e atmosferico, la destinazione produttiva proposta è preferibile alla attuale classificazione urbanistica che ammette usi residenziali, in ragione della destinazione produttiva (APC.b) delle aree limitrofe.

Dal punto vista del clima acustico l'ambito in oggetto rientra nella classe acustica III. Si segnala che l'Amministrazione che ha in corso l'aggiornamento del piano di classificazione acustica si impegna a valutare la possibilità modificare la classe acustica dell'area in oggetto nell'ambito delle attività finalizzate all'assunzione del PUG, coerentemente con la nuova destinazione urbanistica.



Stralcio di ambiti a destinazione residenziale e di un ambito per attrezzature

Contenuti della proposta. 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), 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 e 54).
- *in località Riolo Mulino:*
 - lo stralcio di un 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.

Valutazione. 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 AN138, 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 l'intervento, mentre le altre due situazioni, coerentemente con i principi della nuova legge urbanistica regionale in merito al contenimento dell'uso del suolo, riguardano lo stralcio di situazioni ritenute non più attuali dalle proprietà e prive di interesse per la pubblica Amministrazione.

Stralcio vincoli di tutela storico-culturale e testimoniale (De-classificazione di tre edifici che hanno in gran parte perduto le loro caratteristiche storiche con eliminazione del vincolo di conservazione (categoria di intervento da RRC a RE)²

Contenuti della proposta. 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.

Valutazione. Si tratta di edifici che nel complesso hanno perduto le originarie caratteristiche storiche.

- Gli edifici n.1 e 2 richiedono interventi di RE al fine di garantire la necessaria sicurezza statica e sismica; tale categoria di intervento potrà incentivare ulteriori interventi di miglioramento prestazionale degli edifici stessi;

² Per maggiori approfondimenti sui contenuti della Variante si rimanda alla relazione illustrativa.

L'edificio n.3 richiede interventi di RE anche pesante in quanto le attuali condizioni dell'edificio non ne consentono il recupero; l'occasione dell'intervento proposto può consentire anche la demolizione del manufatto incongruo adiacente.