



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE

POC7

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 25/05/2017  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/----

**Sindaco**

Stefano Reggianini

**Assessore all'Urbanistica**

Massimiliano Vigarani

**Responsabile del procedimento**

**Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**

Arch. Bruno Marino

**Gruppo di Lavoro**

**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

Arch. Valeria Ventura

Ing. Stefania Comini

Arch. Claudia Stanzani

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

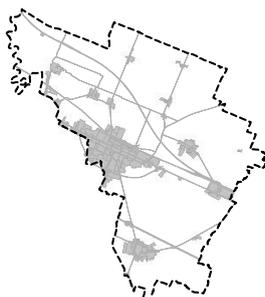
P.O.C. 1 approvato con Del. C.C. n° 53 del 06/04/2011

P.O.C. 3 approvato con Del. C.C. n° 123 del 30/10/2012

P.O.C. 2 approvato con Del. C.C. n° 59 del 28/03/2014

P.O.C. 5 adottato con Del. C.C. n° 271 del 23/12/2014

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



**Relazione**

**Documento programmatico per la qualità urbana**

**Norme di attuazione**

**Schede normative e grafiche**

**Tavole e schede dei vincoli**

**Valutazione del potenziale archeologico**



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

**OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI  
DEL P.O.C. 7 DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

---



## INDICE

### Parte I

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

DEL POC DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA.....	pag.1
1 CONTENUTI DEL POC.....	pag.3
2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC.....	pag.8
3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....	pag.13
4 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	pag.15

### Parte II

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....	pag.19
---	--------

### Parte III

NORME DI ATTUAZIONE.....	pag.23
--------------------------	--------

### Parte IV

SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE.....	pag.35
----------------------------------	--------

### Parte V

TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI.....	pag.67
----------------------------------	--------

### Parte VI

VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO.....	pag.105
--	---------







## **1 CONTENUTI DEL POC**

### **1.1 Stato attuale della pianificazione operativa nel Comune di Castelfranco Emilia**

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), avvenuta l'08/04/2009 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 76, il Comune di Castelfranco Emilia ha avviato la redazione del Piano Operativo Comunale.

Il primo POC, relativo ad ambiti compresi nel territorio urbano consolidato, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 216 del 15.10.2010 e, pertanto, risulta ad oggi decaduto, per le previsioni non attuate, decorsa la valenza quinquennale.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti al POC:

- 1^ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 06/04/2011;
- 3^ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 123 del 30/10/2012;
- 2^ variante – I stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 14/03/2013;
- 2^ variante – II stralcio – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

Infine vi sono tre procedimenti in itinere:

- Accordo Territoriale con la Provincia di Modena sottoscritto a gennaio 2015 propedeutico all'adozione della 4^ variante al POC;
- 5^ variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 271 del 23/12/2014;
- POC n° 6 – assenso alla proposta di Accordo di Programma con la Provincia di Modena e altri espresso dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 10 del 09/02/2017.

La presente variante al POC, pertanto, sarà denominata POC n° 7.

### **1.2 Contenuti della presente variante al Piano Operativo Comunale**

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

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento

con il programma triennale delle opere pubbliche.

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

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

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

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

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

La presente variante al POC intende disciplinare alcune previsioni, prevalentemente di natura commerciale, derivanti da istanze presentate da soggetti economici e privati all'Amministrazione comunale, caratterizzate da modesti impatti sul contesto urbano nel quale si inseriscono, come meglio illustrato nel documento di VAS / ValSAT.

L'Amministrazione Comunale ha valutato pertanto l'opportunità di attivare la riqualificazione della porta ovest della città, in corrispondenza dell'intersezione tra il tracciato storico della via Emilia e la sua variante, nonché di valorizzare un lotto inedificato lungo la S.S. 9 ubicato in corrispondenza del Forte Urbano destinandolo alla rilocalizzazione e potenziamento di una struttura di vendita alimentare esistente.

Complessivamente gli ambiti ed i sub-ambiti interessati dalla presente variante al POC sono i seguenti, tutti ubicati nel centro capoluogo:

AC.c 13.3 'Via Prampolini'

APC.a 34 'Produttivo Madonna degli Angeli'

AN 55 'Nuovo residenziale Muzza Corona'

**AC.c 13.3 'Capoluogo – Via Prampolini'**

Il PSC vigente relativamente all'ambito 13 AC.c, ubicato lungo la via Emilia Ovest in corrispondenza del forte urbano, prevede quale politica generale d'ambito di *"consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto residenziale dalle infrastrutture della viabilità"*.

Il PSC stabilisce inoltre la seguente disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni per il sub-ambito 13.3 AC.c:

- *indice di utilizzazione: 0,55 mq di SC / mq di STER;*
- *destinazioni d'uso: residenziale - commerciale/terziario;*
- *Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:*  
*Art. 5.5.16 comma 5 del RUE;*

individuando quali obiettivi specifici:

- *la generale riqualificazione delle aree comprese nella tutela storica della stella esterna del Forte Urbano;*
- *il completamento del tessuto urbano.*

La trasformazione attuativa dell'ambito è assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Con istanza presentata in data 11/05/2017 ed assunta agli atti al prot. 21608 la società FINPART Srl, in qualità di proprietaria degli immobili catastalmente identificati al fg. 51 mapp. 105 e 106, ha chiesto che venga valutata l'idoneità urbanistica del sub-ambito 13.3 AC.c per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare, con facoltà di realizzare una Superficie di Vendita (SV) massima pari a 800 mq.

Il presente POC disciplina l'accoglimento di tale istanza, avendo valutato nel sub-ambito 13.3 AC.c l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare, ammettendo una SV massima di 800 mq.

Relativamente al sub-ambito 13.3 AC.c il POC è corredato dagli elaborati necessari ad assumere valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), trasmessi dal tecnico incaricato Arch. Cremonini Andrea ed assunti agli atti con prot. 24932 del 18/06/2018.

**APC.a 34 'Produttivo Madonna degli Angeli'**

Il PSC vigente relativamente all'ambito 34 APC.a, ubicato lungo la via Emilia Ovest in corrispondenza dello svincolo della tangenziale, prevede quale politica generale d'ambito di *"consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo"*.

Il PSC stabilisce inoltre la seguente disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni:

- *indice massimo consentito: IF = 0.65 mq Snt / mq di SF;*

- *il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici;*
- *le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti;*
- *limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;*
- *il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.*

Con la 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, è stata riconosciuta all'ambito 34 APC.a l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Snt = 2.500 mq;
- SV < 1.500 mq.

Con istanza presentata in data 07/04/2017 ed assunta agli atti al prot. 16935 i proprietari delle aree catastalmente identificate al fg. 50 mapp. 310, 312, 314, 388 – sig.ri Monti Miriam, Monti Marta e Casalini Enrico – hanno chiesto che venga valutata l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di categoria merceologica alimentare, in luogo di quella non alimentare attualmente ammessa dal POC, riducendo la Superficie di Vendita (SV) massima a 1.300 mq.

Il presente POC disciplina l'accoglimento di tale istanza, avendo valutato nel sub-ambito 34 APC.a l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare, ammettendo una SV massima di 1.300 mq.

#### **AN 55 'Nuovo residenziale Muzza Corona'**

Il PSC vigente relativamente all'ambito 55 AN, ubicato lungo la via Muzza Corona, prevede la seguente politica generale d'ambito: *“completare l'edificato a est del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale con il completamento della viabilità e la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti e degli impianti sportivi”*.

Il PSC stabilisce inoltre la seguente disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni:

- *capacità insediativa massima = 7.000 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario;*
- *non è ammessa la monetizzazione degli standards;*
- *la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base*

*delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;*

- *in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.*

Nella 2<sup>a</sup> variante al POC – Il stralcio, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014, è stata inserita una porzione dell'ambito 55 AN (catastalmente identificata al fg.67 mapp.214 - 215 - 324 (p) - 326 - 327 - 349) a fronte della cessione di aree per complessivi 16.136 mq nell'ambito AD 5.4 per il completamento delle dotazioni sportive del polo sportivo Ferrarini e del concorso al potenziamento delle attrezzature sportive.

Con istanza presentata in data 13/04/2017 ed assunta agli atti al prot. 17875 la sig.ra Morsiani Carla ha chiesto di poter recuperare ad uso residenziale l'immobile di sua proprietà, ubicato all'interno dell'ambito 55 AN catastalmente identificato al fg. 67 mapp. 598, avente le caratteristiche di fabbricato ex rurale strumentale, per una superficie complessiva (SC) di 180 mq.

Il rilievo dello stato di fatto di detto immobile è stato eseguito nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria con miglioramento e adeguamento sismico, per il quale in data 24/06/2014 è stato presentato il titolo abilitativo edilizio (SCIA n. 102H/2014): complessivamente la consistenza dei fabbricati esistenti (ex rurali strumentali) ammonta a 295,63 mq di SC.

Con il presente POC si ammette la possibilità di recuperare ad uso residenziale parte del fabbricato esistente, originariamente adibito a stalla/fienile, attribuendogli una capacità edificatoria massima pari a 180 mq di SC (uso U.1), a fronte della corresponsione di un contributo di sostenibilità in ragione della valorizzazione immobiliare generatasi.

Si rimanda alle specifiche schede d'ambito contenute nella Parte IV del presente documento per l'illustrazione dettagliata dei contenuti delle previsioni urbanistiche, nonché delle relative prescrizioni e modalità attuative.

## 2 BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

Gli ambiti inseriti nel presente POC attengono alle seguenti previsioni insediative, tutte ubicate nel centro capoluogo:

- ambiti consolidati nei quali si prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari (13.3 AC.c e 34 APC.a);
- ambito di nuovo insediamento residenziale (55 AN), limitatamente al recupero di un fabbricato esistente (ex rurale strumentale).

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

- SV = 2.100 mq per uso commerciale – medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare (uso U.4.2/a);
- SC = 180 mq ad uso residenziale (U.1).

Dovendo operare il bilancio degli interventi inseriti nel POC, si specifica in premessa che la 1<sup>a</sup> e la 3<sup>a</sup> variante al POC non introducevano alcuna potenzialità edificatoria e, pertanto, saranno presi a riferimento i soli POC fase A e fase B (2<sup>a</sup> variante).

Per quanto attiene alle previsioni per medie strutture di vendita, la 2<sup>a</sup> variante al POC riconosce l'idoneità urbanistica all'insediamento di medie strutture di vendita a n. 14 ambiti e/o sub-ambiti, per complessivi mq di SV, come dettagliato nella tabella seguente:

Frazione Sub-ambito	Tipo struttura commerciale	Categoria merceologica	Unità [n°]	SV massima [mq]	Autorizzazione richiesta
CAPOLUOGO					
AC.c 11.1	M-P	non alimentare	1	410	sì
AC.c 15 / AND 29	M-P	non alimentare	1	1.000	no
AND 29	M-P	alimentare non alimentare	1 1	1.600	no
APC.b 31.1	M-P	non alimentare	2	1.300	no
APC.b 32.1	M-P	non alimentare	2	2.400	no
APC.b 33.2	M-P	non alimentare	1	1.500	no
APC.a 34 (*)	M-P	non alimentare	1	1.500	no
APC.a 37	M-P	non alimentare	1	1.500	no
AN 51.2	M-P	alimentare non alimentare	1 1	2.150	no
PIUMAZZO					
AN 73	M-P	alimentare	1	1.500	no
MANZOLINO					
AN 89	M-P	alimentare	1	1.500	no

GAGGIO					
AR 96	M-P	non alimentare	1	1.500	no
CAVAZZONA					
AN 104	M-P	alimentare	1	1.500	no
<b>TOTALE medio-piccole strutture (M-P)</b>			17	19.360	1/17

(\*) nel presente POC oggetto di variazione di categoria merceologica ammessa, da non alimentare ad alimentare, riducendo contestualmente la SV massima ammessa a 1.300 mq.

Le medio-piccole strutture di vendita previste dalla 2<sup>a</sup> variante al POC sono prevalentemente di categoria merceologica non alimentare (70% circa); le 5 strutture di vendita alimentari sono così distribuite tra il centro capoluogo e le frazioni:

- Capoluogo n. 2;
- Piumazzo n. 1;
- Manzolino n. 1;
- Cavazzona n. 1.

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

Residenti nel Comune di Castelfranco Emilia al 31/12/2015	32.671 ab.
Abitanti potenziali derivanti dall'attuazione del POC fase A	995 ab.
Abitanti potenziali derivanti dall'attuazione del POC fase B	782 ab.
<i>dei quali relativi ad ambiti con PUA presentati</i>	<i>610 ab.</i>

TOTALE (residenti al 31/12/2015 + abitanti potenziali) 34.448 ab.

DIMENSIONAMENTO RESIDUO PSC 1.471 ab.

Si evince pertanto che i 5 abitanti potenziali massimi insediabili nell'ambito di nuovo insediamento AN 55 sono ampiamente compatibili con il dimensionamento residuo.

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

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

**2.1 Bilancio dei sub-ambiti inseriti nel primo POC (fase A)**

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

<b>Frazione Sub-ambito</b>	<b>STER catastale</b>	<b>SC residenziale massima<sup>1</sup></b>	<b>SC terziario commerciale<sup>2</sup></b>	<b>SC TOTALE<sup>3</sup></b>	<b>SC prevista dal PUA</b>	<b>Abitanti teorici [1ab=43mq]</b>
<b>CAPOLUOGO</b>						
AC.c 17.2	20.150	7.500	1.567	9.067	9.067	170
AC.c 24.2	17.254	4.254	0	4.254	4.254	97
<b>PIUMAZZO</b>						
AC.b 61.7	9.970	2.492	0	2.492	2.491	57
AC.b 61.8	11.773	2.943	0	2.943	3.300	75
AC.b 61.11	10.682	2.670	0	2.670	2.670	61
AC.b 61.16	14.989	3.939	0	3.939	3.939	90
AC.b 61.17	8.767	2.192	0	2.192	2.191	50
AC.d 68.2	7.179	1.795	0	1.795	1.795	41
<b>MANZOLINO</b>						
AC.b 81.2	6.029	2.748	0	2.748	2.000	45
AC.b 81.4	4.652	698	0	698	842	19
AC.b 81.5	9.200	1.380	0	1.380	2.170	49
<b>CAVAZZONA</b>						
AC.b 100.2	7.691	4.415	0	4.415	1.998	45
<b>PIOPPA</b>						
AC.c 115.2	23.578	5.894	0	5.894	5.880	134
AC.c 115.3	10.925	2.731	0	2.731	2.730	62
<b>Previsioni divenute efficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>45.327</b>	<b>995</b>

## PREVISIONI DIVENUTE INEFFICACI PER DECADENZA DEL POC

Frazione Sub-ambito	STER catastale	SC residenziale massima <sup>1</sup>	SC terziario commerciale <sup>2</sup>	SC TOTALE <sup>3</sup>	Abitanti teorici [1ab=43mq]	
CAPOLUOGO						
AC.c 8.2	20.665	666	4.500	5.166	15	
PIUMAZZO						
AC.b 61.3	14.210	5.684	0	5.684	129	
AC.b 61.4	19.961	5.988	0	5.988	136	
AC.b 61.9	4.917	1.229	0	1.229	28	
AC.b 61.14	3.624	906	0	906	21	
AC.b 61.15	4.526	1.131	0	1.131	26	
MANZOLINO						
AC.b 81.6	14.488	5.698	0	5.698	130	
CAVAZZONA						
AC.b 101.3	7.620	1.155	0	1.155	26	
PANZANO						
AC.b 110.5	7.730	1.932	0	1.932	44	
RECOVATO						
AC.c 120.2	22.025	5.506	0	5.506	125	
<b>Previsioni divenute inefficaci</b>				<b>TOTALE</b>	<b>34.395</b>	<b>679</b>

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

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

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

**2.2 Bilancio degli ambiti inseriti nella 2^ variante al POC (fase B)**

<b>Frazione</b> <b>Sub-ambito</b>	<b>STER</b> <b>catastale</b>	<b>SC</b> <b>residenziale</b> <b>massima</b>	<b>SC</b> <b>terziario</b> <b>commerciale</b>	<b>SC</b> <b>produttiva</b>	<b>PUA</b> <b>presentato</b>	<b>Abitanti</b> <b>teorici</b> [1ab=43mq]
<b>CAPOLUOGO</b>						
AS-RU2	3.290	1.646	--	--	no	38
AND 29	49.168	--	2.400	--	sì	--
AND 42	23.569	--	240	--	sì	--
AN 51.2	11.962	--	3.250	--	no	--
AN 51.6 (*)	49.790	--	--	--	no	--
AN 55 / AD 5.4	8.380	1.257	--	--	no	29
<b>PIUMAZZO</b>						
ANP 70	72.624	--	--	27.000	no	--
AN 73	43.775	11.193	2.550	--	sì	260
AN 74	22.660	4.000	500	--	no	93
<b>MANZOLINO</b>						
AN 84	23.416	6.460	500	--	sì	150
AN 89	24.432	4.300	2.600	--	sì	100
<b>GAGGIO</b>						
AR 96	20.490	380	2.500	--	sì	9
<b>CAVAZZONA</b>						
AN 104 / AD 46	42.021	3.891	2.500	--	sì	90
ARP 106	16.603	--	--	--	no	--
<b>PIOPPA</b>						
AR 117	2.599	486	--	--	no	11
<b>TOTALE</b>	<b>414.779</b>	<b>33.613</b>	<b>17.040</b>	<b>27.000</b>		<b>782</b>
<b>Previsioni in corso di attuazione</b>				<b>TOTALE</b>	<b>7 / 15</b>	<b>610</b>

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

### 3 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

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

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

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

- misura minima del **60% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti consolidati AC;
- misura minima del **40% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA;
- misura minima del **30% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali)
- misura pari al **30% del valore immobiliare** attribuito in sede di POC all'ambito urbano consolidato (in prevalenza residenziale o produttivo), calcolato sulla SV autorizzata per la media struttura di vendita, in relazione all'autorizzazione di medio-piccole strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati.

Relativamente alle previsioni di natura commerciale, i Criteri stabiliscono che nel Capoluogo le strutture medio-piccole alimentari sono ammesse solo per trasferimento di quelle esistenti, qualora ritenute inidonee.

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

I seguenti valori unitari di riferimento per le aree fabbricabili sono stati assunti a seguito di un'analisi dei valori di mercato, tenendo conto dei valori medi individuati ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

**Residenza e attività complementari****Zona 2 – Semicentro Capoluogo**

alberghiero e altro terziario	225,00 €/mq. di SC
commercio di vicinato	207,00 €/mq. di SC
commercio in M-P strutture	265,50 €/mq. di SC

**Zona 3 – Periferia Capoluogo**

residenza	308,00 €/mq. di SC
alberghiero e altro terziario	171,00 €/mq. di SC
commercio di vicinato	207,00 €/mq. di SC
commercio in M-P strutture	256,50 €/mq. di SC

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

Gli elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale sono i seguenti.

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

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

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

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

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

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

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

###### **Parte IV Schede normative e grafiche**

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

I) ambito del PSC e relative prescrizioni

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

II) intestatari delle aree e relativi dati catastali

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

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

Vengono inseriti i caratteri specifici della proposta presentata dall'operatore, il calcolo dei diritti edificatori assegnati dal POC, gli esiti delle valutazioni in termini di fattibilità geologica e sismica, le verifiche da effettuare e le mitigazioni da prevedere in rapporto al rumore e ad altre possibili fonti di inquinamento, le opere pubbliche la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori è condizione per l'approvazione del PUA e il rilascio dei titoli abilitativi, le dotazioni territoriali da garantire in applicazione delle norme del RUE, le prescrizioni relative all'accessibilità e alla mobilità e quelle relative alle reti tecnologiche.

Le schede di 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.

Per gli ambiti 13.3 AC.c e 34 APC.a sono state elaborate tre schede grafiche:

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

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

Relativamente al sub-ambito 13.3 AC.c si precisa che lo schema di assetto urbanistico prevale sulle indicazioni grafiche contenute nella scheda d'ambito di PSC dello stesso.

Per l'ambito 55 AN, nel quale la previsione è limitata al recupero di fabbricati esistenti, lo schema di assetto urbanistico non è previsto.

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

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

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

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

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

Relativamente all'ambito 34 APC.a - non essendo possibile procedere ad una VIAP ai sensi del Codice degli Appalti in relazione alla natura pianificatoria e non progettuale dello strumento in esame (POC) che non consente un livello di approfondimento della progettazione archeologica adeguato rispetto all'art 25 del D.Lgs. 50/2016 ed alle circolari della Direzione Generale delle Antichità - in questa sede si opera una valutazione del potenziale archeologico facendo riferimento alla Carta Archeologica comunale e alla redigenda Carta delle Potenzialità Archeologiche comunale (in corso di validazione da parte della Soprintendenza competente).

In fase di redazione del Piano Urbanistico Attuativo sarà necessario avviare la verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, indagine prodotta per il sub-ambito 13.3 AC.c, avendo il POC valore di PUA.

### **B) CARTA DI SINTESI: INTERVENTI PREVISTI DAL POC**

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

### **C) ELABORATI FINALIZZATI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

Si premette che, rispetto alle due previsioni insediative contenute nel presente POC, gli elaborati finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale sono relativi ai sub-ambiti consolidati 13.3 AC.c e 34 APC.a, nei quali si prevede l'insediamento di medie strutture di vendita alimentare, e sono costituiti da:

- C1) Rapporto Preliminare ai fini del procedimento integrato di ValSAT / VAS – Sintesi non Tecnica;
- C2) Studi specialistici relativi all'ambito 34 APC.a:
  - Relazione geologico-geotecnica e sismica;
  - Studio di Risposta Sismica Locale;
  - Valutazione sulla viabilità;
  - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- C3) Studi specialistici relativi al sub-ambito 13.3 AC.c:

in ragione del principio di non duplicazione, tali elaborati contengono gli approfondimenti necessari alla pianificazione attuativa, avendo il POC valore di PUA, e sono costituiti da:

  - Relazione geologico-geotecnica e sismica;
  - Valutazione sulla viabilità;

- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Per quanto attiene invece la previsione di recupero di un fabbricato esistente all'interno dell'ambito di nuovo insediamento residenziale (55 AN), si ritiene possa applicarsi la causa di esclusione dalla procedura di valutazione prevista dall'art. 5, co. 5, lett. c) 'modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi' della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Al riguardo si precisa che, rispetto agli interventi ordinariamente attuabili secondo le previsioni di RUE, il POC ammette la facoltà di recuperare ad uso residenziale una Superficie Complessiva (SC) non superiore a 180 mq in un fabbricato esistente, originariamente adibito a stalla/fienile, situato ai margini del territorio urbanizzato. Si può ritenere pertanto l'incremento di carico urbanistico del tutto trascurabile, così come l'impatto sul territorio essendo il fabbricato inserito in un contesto di fatto urbanizzato.

#### **D) ELABORATI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Relativamente al sub-ambito 13.3 AC.c il POC è corredato dagli ulteriori elaborati necessari ad assumere valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di seguito elencati:

- Documentazione catastale
- Relazione tecnico-illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione Urbanistica
- Carta dei vincoli urbanistici
- Carta delle tutele culturali e paesaggistiche
- Rilievo fotografico
- TAV 1 Rilievo stato di fatto
- TAV 2 Progetto urbanistico
- TAV 3 Planivolumetrico
- TAV 4 Aree di cessione
- TAV 5 Rete fognaria
- TAV 6 Rete gas metano - Rete idrica
- TAV 7 Rete pubblica illuminazione - telefonia
- TAV 8 Viabilità e segnaletica
- TAV 9 Rete elettrica.

**Parte II**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA**

---



## 1 CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

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

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

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

*a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;*

*e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*

*e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*

*f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*

*f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.>*

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

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

Con riferimento al presente POC, si dà atto che trattasi di modeste previsioni (SCmax=180 mq e SVmax=2.100 mq) e che, pertanto, per quanto attiene ai bilanci ed alla valutazioni di carattere generale riferiti all'intero territorio comunale si rimanda al Documento programmatico per la qualità urbana redatto per la seconda Variante al POC – Il stralcio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

## 2. CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

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

### 13 AC.c

- Valorizzazione immobiliare 212.400 €
- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ  
30% Valorizzazione 63.720 €

### 34 APC.a

- Valorizzazione immobiliare 333.450 €
- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ  
60% Valorizzazione 200.070 €

### 55 AN

- Valorizzazione immobiliare 48.960 €
- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ  
60% Valorizzazione 29.376 €

### TOTALE

- **CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ 293.166 €**

**Parte III**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL POC**

---



## INDICE

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

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

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

2        Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

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

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

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

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

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

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

**Art. 3            Elaborati costitutivi del POC n° 7**

1        Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- 
- A) Relazione – Documento programmatico per la qualità urbana – Norme di attuazione - Schede normative e grafiche – Tavole e schede dei vincoli – Valutazione del potenziale archeologico;
- B) Carta di sintesi: interventi previsti dal POC – scala 1:5.000;
- C) Elaborati finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale:
- C1) Rapporto Preliminare ai fini del procedimento integrato di ValSAT / VAS – Sintesi non Tecnica;
- C2) Studi specialistici relativi all’ambito 34 APC.a:
- Relazione geologico-geotecnica e sismica;
  - Studio di Risposta Sismica Locale;
  - Valutazione sulla viabilità;
  - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- C3) Studi specialistici relativi al sub-ambito 13.3 AC.c:
- in ragione del principio di non duplicazione, tali elaborati contengono gli approfondimenti necessari alla pianificazione attuativa, avendo il POC valore di PUA, e sono costituiti da:
- Relazione geologico-geotecnica e sismica;
  - Valutazione sulla viabilità;
  - Valutazione previsionale di impatto acustico;
  - Verifica preventiva dell’interesse archeologico.
- D) Elaborati di Piano Urbanistico Attuativo relativi al sub-ambito 13.3 AC.c:
- Documentazione catastale
  - Relazione tecnico-illustrativa
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Schema di Convenzione Urbanistica
  - Carta dei vincoli urbanistici
  - Carta delle tutele culturali e paesaggistiche
  - Rilievo fotografico
  - TAV 1 Rilievo stato di fatto
  - TAV 2 Progetto urbanistico
  - TAV 3 Planivolumetrico
  - TAV 4 Aree di cessione

- TAV 5 Rete fognaria
- TAV 6 Rete gas metano - Rete idrica
- TAV 7 Rete pubblica illuminazione - telefonia
- TAV 8 Viabilità e segnaletica
- TAV 9 Rete elettrica.

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

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

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

3 Relativamente al sub-ambito 13.3 AC.c si precisa che lo schema di assetto urbanistico del presente POC prevale sulle indicazioni grafiche contenute nella scheda d'ambito di PSC dello stesso.

#### **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 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, quando non diversamente disposto dall'Accordo di Programma. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non

attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.

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

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

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

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

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

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

6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti – ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a

condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di SC residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento della quota di SC destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della SC totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

## **TITOLO 2           CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

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

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

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

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

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

- misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive ANP, APC e negli ambiti

consolidati AC;

- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico (AS). (In questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo in debito conto i diritti edificatori utilizzabili in assenza di POC / PUA);
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ANP (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali).

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

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

2 In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate 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. 9 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

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

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

- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e 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. 10            Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

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

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

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

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

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

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

1        In relazione alle capacità residue di trattamento degli impianti di depurazione di Castelfranco Emilia e San Cesario, e ai carichi presunti previsti, il presente Piano considera quale condizione di sostenibilità ambientale 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 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

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

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

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

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

Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

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

- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;
- nelle zone servite da pubblico acquedotto:
  - è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e 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. 12            Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

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

**Parte IV**

**SCHEDA NORMATIVE E GRAFICHE**

---



**AMBITI E SUB-AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE AL POC n° 7**

13.3 AC.c	Capoluogo – Via Prampolini
34 APC.a	Produttivo Madonna degli Angeli
55 AN	Nuovo residenziale Muzza Corona

<b>Denominazione ambito</b>	<b>CAPOLUOGO – VIA PRAMPOLINI</b>	<b>13.3 AC.c</b>
<b>Localizzazione</b>	Il sub-ambito è costituito da un lotto in edificato ubicato sul lato sud della via Emilia in prossimità del Forte Urbano; si colloca in un ambito posto sul margine occidentale del centro storico a destinazione prevalentemente residenziale.	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

<b>Dati metrici</b>	STER = 6.490 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualificazione delle aree comprese nella tutela storica della stella esterna del Forte Urbano;</li> <li>• Completamento del tessuto urbano.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, commerciale e direzionale
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	IT = 0,55 mq di SC / mq di STER

**2 – INTESTATARI DELLE AREE E DATI CATASTALI**

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Società Finpart Srl Fg. 51 Mapp. 105 – 106
<b>Superficie territoriale interessata</b>	STER = mq. 4.126 (dato catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualificazione e valorizzazione delle aree comprese nella tutela storica della stella esterna del Forte Urbano, attrezzandole a verde e garantendone la fruibilità al pubblico.</li> </ul>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica.</p> <p><i>Tutela dei beni archeologici:</i> Per le aree interessate dalla Fascia di rispetto archeologico della via Emilia si applicano le disposizioni di cui all'art. 41A, comma 5, delle norme di PTCP ed ogni intervento di modifica al sottosuolo è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p>

<p><b>Prescrizioni della ValsAT – VAS del POC</b></p>	<p><i>Accessibilità e mobilità:</i> La gestione della circolazione all'interno del comparto ed in uscita dallo stesso deve allontanare i veicoli dalle intersezioni con potenziali criticità, indirizzandoli verso quelle che saranno a breve dotate di rotatoria.</p> <p><i>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</i> Andranno attuate tutte le misure ipotizzate in progetto per il mantenimento di superfici permeabili e il risparmio idrico come stabilito dal RUE. Non sono previsti scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo. Per quanto riguarda il sistema fognario, deve essere realizzata la separazione tra acque meteoriche ed acque di scarico.</p> <p><i>Suolo e sottosuolo</i> Gli elementi tecnologici che comporteranno gli scavi più profondi dovranno essere collocati nella porzione est del lotto, a salvaguardia delle rilevanze archeologiche rinvenute.</p> <p><i>Paesaggio e patrimonio storico-culturale</i> Dovranno essere realizzate le misure di mitigazione e compensazione previste in progetto a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine dell'insediamento commerciale, nonché tramite il corretto insediamento paesaggistico dell'intervento, con richiamo nella pianta al perimetro esterno della stella del Forte Urbano.</p>
<p><b>Prescrizioni Enti</b></p>	<p><i>Provincia di Modena</i> (Riserve art. 34 L.R. 20/2000 – Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico” – Parere tecnico in merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, approvati con Atto del Presidente n. 47 del 30/03/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 14712 del 04/04/2018)</p> <p><u>Ambiente idrico</u> Ricadendo l'area di intervento all'interno di zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche, devono essere rispettate le disposizioni di cui ai commi 2.2 dell'articolo 12A del PTCP2009, nonché le disposizioni relative ai centri di pericolo contenute nell'Allegato 1.4 di seguito riportate:</p> <p><i>Art. 12 A comma 2.2</i> <i>Sono vietati:</i> <i>b.1 (P) gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, ai sensi dell'art. 104, comma 1 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., con le deroghe previste ai successivi commi del medesimo articolo;</i> <i>b.3 (P) gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione, oltre ai casi previsti dall'art. 103 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per gli scarichi relativi alla categoria “a. dispersione sul suolo di acque reflue, anche se depurate” di cui alla disciplina delle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio</i></li> </ul>

	<p><i>relative ai centri di pericolo” di cui all’Allegato 1.4 Norme del PTCP;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale;</i></li> <li>• <i>per gli scarichi - derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia, di cui all’art. 13B comma 3 del PTCP;</i></li> </ul> <p><i>Allegato 1.4 – lettera n)</i>  <i>Immissioni in acque superficiali di acque reflue urbane ed industriali anche se depurate, e acque di prima pioggia.</i>  <i>Si dispone che:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a. per gli agglomerati non ancora dotati di sistema di trattamento adeguato, l’intervento di adeguamento sia prioritario rispetto agli agglomerati esterni a tutti i settori di ricarica della falda;</i></li> <li><i>b. in sede di rilascio di autorizzazione allo scarico (ovvero di rinnovo), l’Autorità Competente, caso per caso, ha facoltà di individuare trattamenti previsti per agglomerati aventi consistenza maggiore di quella considerata, qualora ritenuti più appropriati per la realtà territoriale in esame;</i></li> <li><i>c. in sede di rilascio di nuova autorizzazione (ovvero di rinnovo) allo scarico di acque reflue industriali in acque superficiali, deve essere verificata prioritariamente da parte dell’Autorità competente la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura.</i></li> </ol> <p><u>Geologica, sismica e parametrizzazione geotecnica</u></p> <p>Si ritiene più appropriato collocare l’area di intervento nell’ambito definito “Margine - Tipo B” (DGR 193/2015) da cui si ricavano i parametri per la valutazione dei fattori di amplificazione per il II livello di approfondimento.</p> <p>L’area ricade internamente alle zone indagate nella cartografia di Piano, Tavola 7.3, “Microzonazione sismica - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS” del comune di Castelfranco Emilia ed appartiene alla Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Zona 2).</p> <p>L’approfondimento di II livello presente nelle cartografie del Piano di Microzonazione Sismica approvato indica, per l’area in studio, i seguenti fattori di amplificazione: F.A. PGA = 2.3-2.4 (Tavola 8.3); F.A. SI 0.1-0.5 s<sup>3</sup> 2.5 (Tavola 9.3); F.A. SI0.5—1.0 s = 2.1-2.2 (Tavola 10.3).</p> <p>La relazione geologica, geotecnica e sismica prodotta esegue, per l’area in esame, approfondimenti di III livello per la definizione dei fattori di amplificazione mediante lo studio di Risposta sismica locale dal quale risultano i seguenti fattori di amplificazione: F.A. PGA = 1.67; F.A. SI 0.1-0.5 s = 1.86; F.A. SI0.5-1.0 s = 2.05; F.A. SI 0.5-1.5 s = 1.98.</p> <p>Per l’area in studio sono stati quindi valutati ed approfonditi gli aspetti legati ai cedimenti post-sismici attesi (da 20 a 28 mm) ed al rischio di liquefazione (LPI = 1.50-1.87 rischio basso).</p> <p><u>In fase di progettazione esecutiva occorrerà rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni indicate nella relazione geologica, sismica e di parametrizzazione geotecnica.</u></p>
--	---

	<p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (parere ambientale prot. 18157/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 53875 del 01/12/2017 e successive valutazioni in merito agli aspetti acustici, prot. 6206 del 08/02/2018 e prot. 10280 del 02/03/2018)</i></p> <p><u>Inquinamento acustico</u></p> <p>Nel rispetto delle condizioni progettuali e gestionali riportate nella revisione alla Valutazione previsionale di impatto acustico (assunta agli atti comunali con prot. 8482 del 21/02/2018 si ritiene sussistano le condizioni per ritenere l'intervento acusticamente compatibile.</p> <p><u>Sistema fognario e carico idraulico</u></p> <p>Considerato che in termini generali il sistema fognario e depurativo cittadino necessitano da tempo di interventi di adeguamento al fine di risolvere le problematiche più volte segnalate, dovute anche all'attivazione degli scolmatori di piena, si prescrive la separazione delle reti fognarie di comparto, compresi i recapiti finali. Lo scarico della rete bianca, dopo adeguata laminazione, non dovrà essere avviato alla pubblica fognatura mista, confluyente nello scolmatore di piena, ma recapitato direttamente nel corso d'acqua superficiale indicato nei pareri rilasciati dagli Enti Gestori della rete fognaria e del canale di bonifica denominato Canal Chiaro.</p> <p><i>AUSL – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena (parere sanitario prot. 17952/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 11369 del 09/03/2018)</i></p> <p>Considerata la prossimità dell'intervento con residenze esistenti, la realizzazione della struttura commerciale potrebbe causare criticità acustiche, pertanto nella realizzazione dovranno essere rispettate in modo rigoroso le soluzioni per la collocazione della zona di carico e scarico merci ed il posizionamento degli impianti frigoriferi in coerenza con quanto descritto nell'elaborato relativo alla valutazione di impatto acustico del 20/08/2018.</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana (parere prot. 12753 del 30/08/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 37711 del 30/08/2017)</i></p> <p>L'ambito ricade nel bacino del Canal Chiaro e deve recapitare le acque bianche totalmente nel canale stesso, senza alterarne il regime idraulico, pertanto calcolata la superficie impermeabilizzata in 3.200 mq:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- al fine di rispettare il principio dell'invarianza idraulica, dev'essere progettato un volume di laminazione di 160 mc;</li><li>- è necessaria la realizzazione di una bocca tarata (condotta circolare DN 80 mm) per una portata calcolata di 5 l/s/ha da posizionare allo sbocco del sistema di laminazione;</li><li>- in uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di troppo pieno.</li></ul>
--	--

	<p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 94970 e 31940 del 03/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43878 del 06/10/2017)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere: il recapito finale è individuato nella rete fognaria di tipo misto esistente;</li> <li>• acque meteoriche bianche: il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali del Canale di cinta del Forte Urbano, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno;</li> <li>• depurazione: è previsto a piano (ATERSIR 2014MOHA0010) il potenziamento del depuratore di Castelfranco, ma stante il basso incremento di carico, si ritiene che l'ambito possa recapitare all'impianto di depurazione prima del completamento del potenziamento dello stesso.</li> </ul> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rete acqua: sono richieste opere di adeguamento della rete, che saranno realizzate dall'Ente gestore previa corresponsione, in sede di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, di un contributo monetario quantificato in € 92.221 (oneri fiscali esclusi);</li> <li>• entro 30 giorni all'entrata in vigore del presente POC (data pubblicazione sul BURERT), dovrà essere sottoscritto e registrato tra i soggetti concorrenti all'attuazione delle opere suddette (sub ambito 13.3 AC.c e ambito 34 APC.a) un atto unilaterale d'obbligo in cui le parti si impegnano a riconoscere ad HERA/INRETE distribuzione Energia i costi relativi alla realizzazione degli interventi di adeguamento della rete idrica; il riconoscimento dovrà avvenire contestualmente al ritiro del permesso di costruire, comunque entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore del presente POC (data pubblicazione sul BURERT);</li> <li>• allacciamenti d'utenza acqua: saranno realizzati da HERA in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste.</li> </ul> <p><i>e-distribuzione (parere E-DIS-04/07/2017-0405627 acquisito agli atti comunali al prot. 30091 del 04/07/2017)</i></p> <p>L'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinata alla esatta individuazione dell'elettrodotto interrato (15kV) esistente per il quale, se incompatibile con l'intervento edificatorio, dovrà essere previsto lo spostamento/interramento al fine di poter essere sfruttato per l'alimentazione della nuova cabina elettrica.</p> <p>Il progetto esecutivo è da sottoporre al parere di e-distribuzione.</p>
--	--

	<p><i>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara</i> (parere prot. 12651 del 23/11/2015 acquisito agli atti comunali al prot. 51192 del 24/11/2015)</p> <p>È opportuno conservare in situ la struttura muraria emersa nel corso dei sondaggi archeologici preliminari e, di conseguenza, si ritiene incompatibile la realizzazione di ambienti interrati con le esigenze di tutela e conservazione dei resti archeologici rinvenuti.</p> <p>Pertanto è necessaria una soluzione progettuale che preveda l'assoluto rispetto dell'area interessata dalle strutture murarie messe in luce nella trincea B2, da sottoporsi al parere della Soprintendenza per le successive determinazioni.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>Nel rispetto della potenzialità edificatoria e delle destinazioni d'uso che il PSC prevede possano essere attuate a RUE/PUA, il presente POC riconosce l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare entro il limite di:</p> <p>SV = 800 mq</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	<p>D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5 'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali'</p> <p>Art. 5.5.16 comma 7 del RUE</p> <p>La monetizzazione delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi non è ammessa, ai sensi del p.to 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.</p> <p>Pertanto, in luogo del reperimento della dotazione di verde pubblico all'interno del sub-ambito 13.3 AC.c, si dispone che il soggetto attuatore esegua opere finalizzate ad attrezzare/riqualificare aree a verde pubblico di proprietà dell'Amministrazione Comunale per un importo equivalente, secondo le modalità vigenti alla data di stipula della Convenzione urbanistica.</p> <p>La Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo disciplina nel dettaglio le modalità di reperimento della dotazione di verde pubblico esternamente al sub-ambito 13.3 AC.c.</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Medio-piccola struttura di vendita alimentare
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>Per il sub-ambito 13.3 AC.c il POC ha valenza di PUA.</p>

**SUB-AMBITO AC.c 13.3 – Capoluogo – Via Prampolini**

• STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:		
SV media struttura	800 mq x 265,50 €/mq =	212.400 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		212.400 €

## • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:

**Quota di riferimento per cessione immobili / realizzazione opere  
(contributo di sostenibilità 60%)**

$$€ 212.400 * 30\% = \quad \quad \quad \mathbf{63.720 €}$$

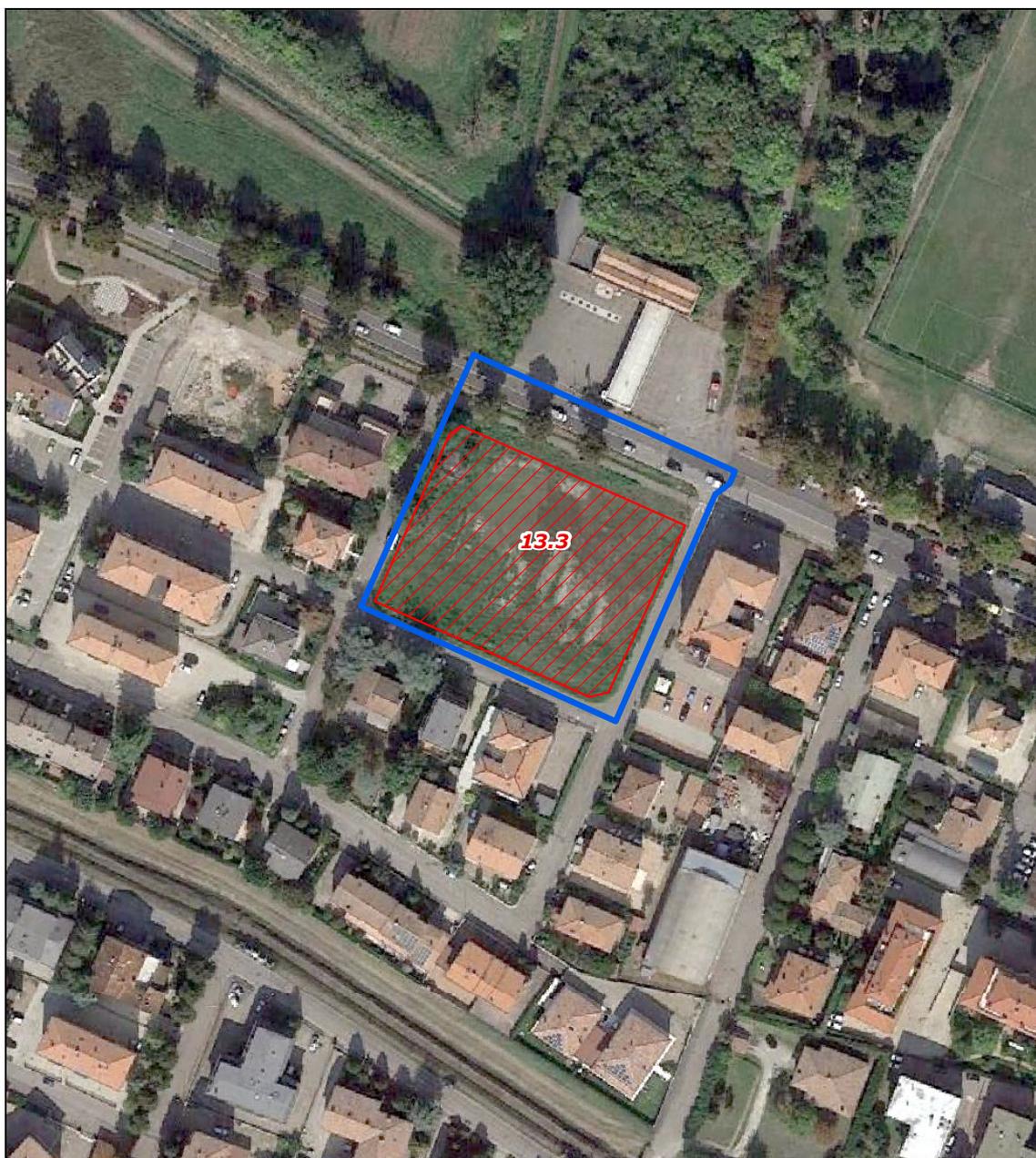
Il contributo di sostenibilità dovrà essere assolto tramite la realizzazione di opere, per un ammontare non inferiore all'importo sopra indicato, consistenti nella riqualificazione urbana della rete stradale circostante l'area di intervento e, precisamente:

- assi stradali via L. Da Vinci e via Giotto, entrambi nel tratto compreso tra la via Emilia e via Raffaello, mediante:
  - fresatura del manto esistente per la profondità minima di cm 7;
  - ricarica con binder chiuso 0-18 per lo spessore di cm 4;
  - tappeto di usura per lo spessore di cm 3;
  - messa in quota di chiusini, pozzetti e caditoie;
  - segnaletica verticale e orizzontale;
- asse stradale via Raffaello, mediante realizzazione di marciapiede della larghezza di cm 200, con filetta in granito e pavimentazione in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 3, previo massetto in c.l.s. dello spessore di cm 10 armato con rete elettrosaldata maglia cm 20x20 e diametro 6 mm.

Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del POC/PUA approvato e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica dovrà essere prodotta idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere da realizzare a titolo di contributo di sostenibilità.

Entro e non oltre 90 giorni dal rilascio dell'autorizzazione per l'avvio della nuova attività dovrà essere presentata al competente SUAP la comunicazione di cessazione della licenza commerciale in essere (Conad Piella – via Agnini).

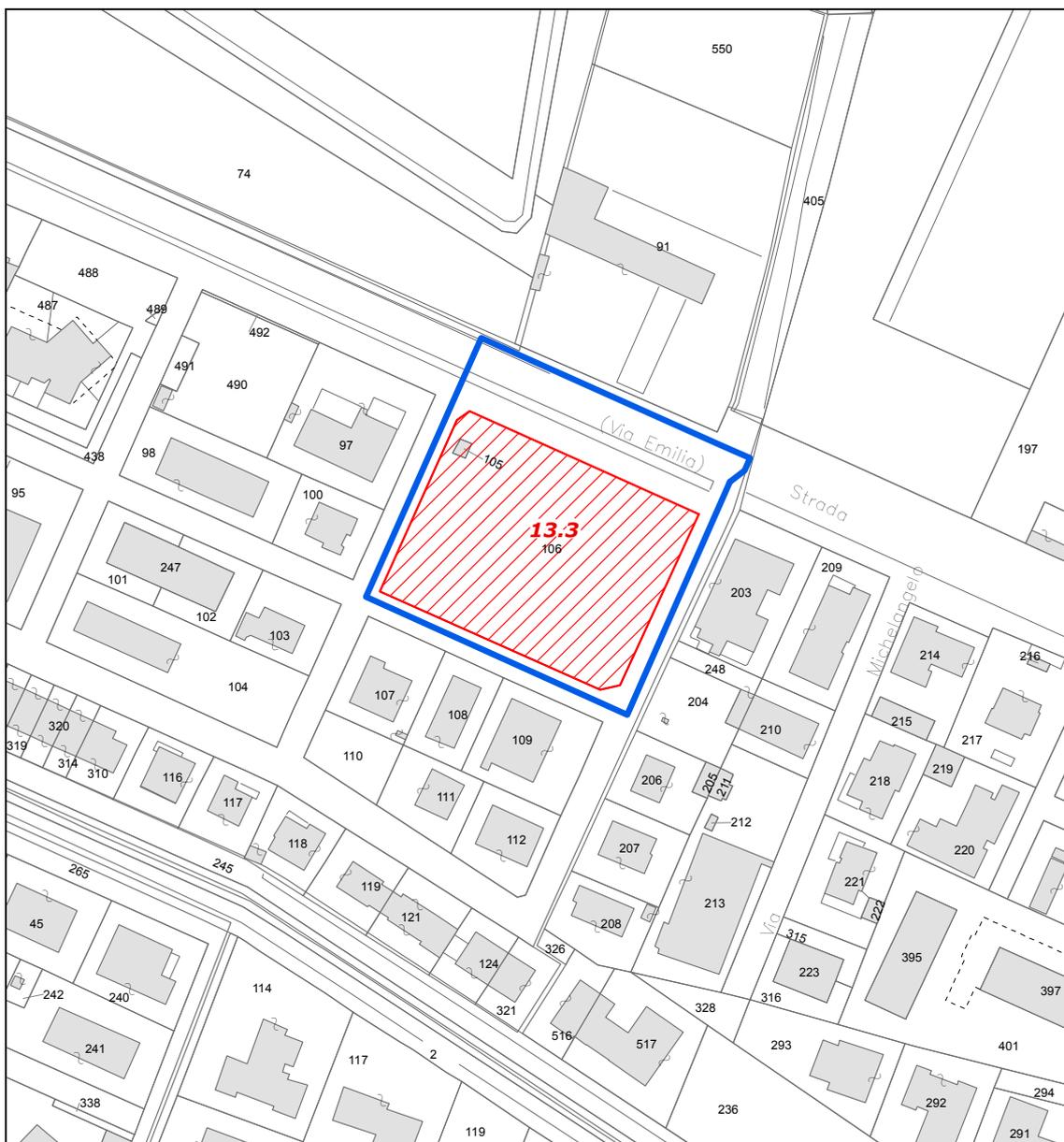
***Inquadramento su immagine satellitare– scala 1:2.000***



 Perimetro dell'ambito definito dal PSC

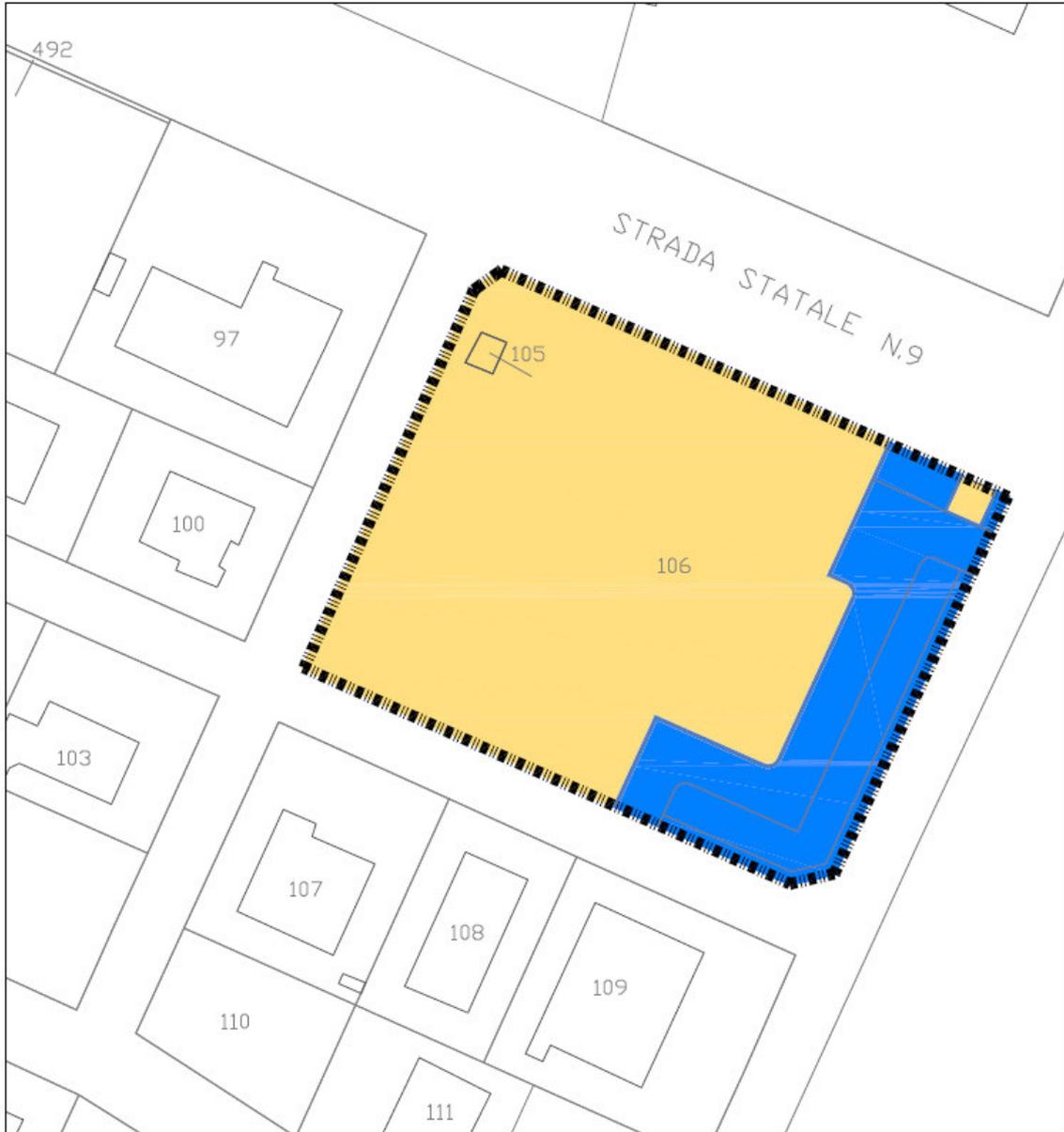
 Perimetro dell'area inserita nel POC

**Inquadramento su base catastale– scala 1:2.000**



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

**Schema di assetto urbanistico**



Perimetro dell'area inserita nel POC



Aree per dotazioni pubbliche / di uso pubblico



Aree insediabili per funzioni commerciali

<b>Denominazione ambito</b>	<b>PRODUTTIVO MADONNA DEGLI ANGELI</b>	<b>34 APC.a</b>
<b>Localizzazione</b>	Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad ovest del capoluogo in corrispondenza dello svincolo della tangenziale con la via Emilia.	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 38.322 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia;</li> <li>• Realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale per collegare l'ambito con il capoluogo;</li> <li>• Realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Direzionale, commerciale e pubblico esercizio.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	IF = 0,65 mq di SC / mq di SF

### 2 – INTESTATARI DELLE AREE E DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Monti Miriam, Monti Marta, Casalini Enrico Fig. 50 Mapp. 310 – 312 – 314 – 388
<b>Superficie territoriale interessata</b>	STER = mq. 12.300 (dato catastale)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messa in sicurezza delle immissioni sulla rotatoria ubicata all'intersezione tra la via Emilia storica e la tangenziale;</li> <li>• Realizzazione di percorso ciclo-pedonale lungo lo scolo diversivo Muzza;</li> <li>• Realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.</li> </ul>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><i>Accessibilità e mobilità:</i></p> <p>Dovrà essere prevista la realizzazione di un percorso pedonale protetto esterno alla rotatoria e materialmente separato mediante opportune opere di protezione, al fine di mettere in sicurezza il collegamento pedonale tra la via I Carracci e la fermata degli autobus situata lungo la SS 9 via Emilia Ovest sul lato opposto della rotatoria. L'attraversamento della sede stradale, dovrà essere previsto in corrispondenza dei rami di ingresso/uscita della rotatoria, mediante adeguamento delle isole</p>

	<p>divisionali con funzione protettiva della mobilità pedonale.</p> <p><i>Sistema fognario-depurativo:</i> Il comparto dovrà attuarsi nel rispetto dell'invarianza idraulica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'utilizzo della risorsa idrica:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.11, comma 4, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:</i> Ai sensi dell'art.11, comma 2, delle Norme di POC, è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle piste ciclabili, mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p><i>Condizione di sostenibilità relativa all'approvvigionamento ed utilizzo energetico:</i> Si richiamano le disposizioni dell'art.12, comma 1, delle Norme di POC relative all'applicazione in sede di PUA delle direttive dell'art.83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o a cogenerazione /trigenerazione.</p> <p><i>Tutela dei beni archeologici:</i> In base alla Valutazione del potenziale archeologico si può assegnare l'areale in oggetto ad un grado di potenzialità medio-alta/alta. Sono prescritte operazioni di splateamento dell'area o saggi preventivi. Per le aree interessate dalla Fascia di rispetto archeologico della via Emilia si applicano le disposizioni di cui all'art. 41A, comma 5, delle norme di PTCP ed ogni intervento di modifica al sottosuolo è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p>
<p><b>Prescrizioni della Valsat – VAS del POC</b></p>	<p><i>Pericolosità sismica locale:</i> Si prescrive, per la fase attuativa, un approfondimento di indagini in sito rispetto a quanto eseguito, in particolar modo sarà necessario eseguire prove penetrometriche con piezocono in corrispondenza delle aree per cui è risultato un rischio da liquefazione moderata nel corso degli studi di microzonazione sismica eseguiti.</p> <p><i>Riduzione della vulnerabilità in caso di piena:</i> I fabbricati in progetto non dovranno essere dotati di piani interrati o seminterrati, anche ai fini della tutela della vita umana. La massima attenzione è da porre nella forma dell'oggetto che in caso di piena sarà investito dalle acque: il lato direttamente investito dalla corrente dovrà essere il più breve possibile, in modo da offrire una piccola superficie all'impatto dei detriti e alla spinta idrodinamica. In questo modo verrebbe limitato anche l'eventuale scalzamento delle fondazioni. Si deve porre attenzione al drenaggio all'esterno dell'edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell'acqua. Particolare cura dovrà inoltre essere</p>

	<p>posta nella scelta dei materiali da utilizzare.</p> <p>I muri devono respirare per poter seccare senza conservare umidità: l'eventuale impermeabilizzazione di un muro deve quindi avvenire solo su di un lato, nella parte fuori terra verso l'interno. Se necessario eliminare gli intonaci troppo impermeabili.</p> <p>Nel caso di solette appoggiate al terreno, si consiglia di prevedere giunti o intercapedini di scorrimento tra la struttura portante e la soletta. Se si prevede, invece, una soletta su di un vespaio areato, assicurarsi che le aperture arrivino fino all'intradosso per evitare che l'aria intrappolata sotto il pavimento non si comprima e si trovi nuove vie di fuga.</p> <p><i>Rete ecologica/ecosistemi:</i></p> <p>Si raccomanda di evitare qualsiasi modifica fisica o di qualità delle acque del canale.</p>
<p><b>Prescrizioni Enti</b></p>	<p><i>Provincia di Modena</i>  <i>(Riserve art. 34 L.R. 20/2000 – Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico” – Parere tecnico in merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, approvati con Atto del Presidente n. 47 del 30/03/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 14712 del 04/04/2018)</i></p> <p><u>Ambiente idrico</u></p> <p>Ricadendo l'area di intervento all'interno di zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche, devono essere rispettate le disposizioni di cui ai commi 2.2 dell'articolo 12A del PTCP2009, nonché le disposizioni relative ai centri di pericolo contenute nell'Allegato 1.4 di seguito riportate:</p> <p><i>Art. 12 A comma 2.2</i>  <i>Sono vietati:</i></p> <p><i>b.1 (P) gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, ai sensi dell'art. 104, comma 1 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., con le deroghe previste ai successivi commi del medesimo articolo;</i></p> <p><i>b.3 (P) gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione, oltre ai casi previsti dall'art. 103 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per gli scarichi relativi alla categoria “a. dispersione sul suolo di acque reflue, anche se depurate” di cui alla 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 Norme del PTCP;</i></li> <li>• <i>per gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale;</i></li> <li>• <i>per gli scarichi - derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia, di cui all'art. 13B comma 3 del PTCP;</i></li> </ul> <p><i>Allegato 1.4 – lettera n)</i>  <i>Immissioni in acque superficiali di acque reflue urbane ed industriali anche se depurate, e acque di prima pioggia.</i>  <i>Si dispone che:</i></p> <p><i>a. per gli agglomerati non ancora dotati di sistema di trattamento</i></p>

	<p><i>adeguato, l'intervento di adeguamento sia prioritario rispetto agli agglomerati esterni a tutti i settori di ricarica della falda;</i></p> <p><i>b. in sede di rilascio di autorizzazione allo scarico (ovvero di rinnovo), l'Autorità Competente, caso per caso, ha facoltà di individuare trattamenti previsti per agglomerati aventi consistenza maggiore di quella considerata, qualora ritenuti più appropriati per la realtà territoriale in esame;</i></p> <p><i>c. in sede di rilascio di nuova autorizzazione (ovvero di rinnovo) allo scarico di acque reflue industriali in acque superficiali, deve essere verificata prioritariamente da parte dell'Autorità competente la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura.</i></p> <p><u>Geologica, sismica e parametrizzazione geotecnica</u></p> <p>Dall'elaborazione delle indagini geognostiche eseguite risulta un sottosuolo costituito da argille mediamente consistenti fino a 3-4 m e poco consolidate da tale quota fino al tetto delle ghiaie (12 m dal p.c.). Le ghiaie e le sabbie sono state indagate delle penetrometrie per uno spessore di circa 8 m (da 12.00 a 20.00 m dal p.c.).</p> <p>La falda acquifera è stata rilevata a 1.8 m dal p.c.</p> <p>L'area in oggetto ricade internamente alle zone indagate nella cartografia di Piano, Tavola 7.2, "Microzonazione sismica - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS" del comune di Castelfranco Emilia e viene classificata come "Zone di attenzione per instabilità" (ZA LQ1 – Zone di attenzione per liquefazione di tipo 1) per cui è previsto l'approfondimento di III livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti post-sismici attesi.</p> <p>Le analisi e considerazioni contenute nelle relazioni geologiche, geotecniche e sismiche documentano adeguatamente le caratteristiche dell'azione sismica nel sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano quanto previsto dalle Norme del PSC vigente.</p> <p><u>In fase di progettazione esecutiva occorrerà rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni indicate nelle relazioni geologiche, geotecniche e sismiche.</u></p> <p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (parere ambientale prot. 18157/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 53875 del 01/12/2017)</i></p> <p><u>Inquinamento acustico</u></p> <p>Il posizionamento sia dell'area di scarico / carico merci, che di quella di stazionamento dei container e/o pressa cartoni per la raccolta dei rifiuti non sia previsto sui lati sud ed ovest (prospicienti le abitazioni esistenti) o, in alternativa, sia valutata la possibilità di inserire ulteriori opere di mitigazione (es. barriere acustiche).</p> <p><u>Sistema fognario e carico idraulico</u></p> <p>Si prescrive la separazione delle reti fognarie di comparto, compresi i recapiti finali; lo scarico della rete bianca, dopo adeguata laminazione, non dovrà essere avviato alla pubblica fognatura mista, confluyente nello scolmatore di piena, ma recapitato direttamente nel corso d'acqua</p>
--	--

	<p>superficiale indicato nei pareri rilasciati dagli Enti Gestori della rete fognaria e del canale di bonifica denominato Scolo Diversivo Muzza.</p> <p><i>AUSL – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena (parere sanitario prot. 17952/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 11369 del 09/03/2018)</i></p> <p>Al fine di evitare il disagio ai residenti per il possibile impatto acustico dovuto all' insediamento della struttura commerciale, si ritiene ammissibile tale previsione pianificatoria subordinatamente al rispetto delle condizioni di ARPAE in merito al posizionamento sia dell'area di scarico / carico merci, che dello stazionamento dei container e/o pressa cartoni per la raccolta dei rifiuti, o in alternativa l'inserimento di opere di mitigazione (es. barriere acustiche).</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana (parere prot. 12753 del 30/08/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 37711 del 30/08/2017)</i></p> <p>È necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di 5 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine dello scolo Diversivo Muzza, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici; è inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a 10 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine.</p> <p>Nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell'invarianza idraulica; per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica, è necessario interpellare il Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente per valutare le azioni compensative necessaria per il rilascio del conseguente parere idraulico.</p> <p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 94970 e 31940 del 03/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43878 del 06/10/2017)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere: Il recapito finale è individuato nella rete fognaria di tipo nero esistente parallela allo scolo Diversivo Muzza; è necessario un intervento di adeguamento impiantistico che sarà realizzato dall'Ente gestore previa corresponsione, in sede di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, di un contributo monetario quantificato in € 30.000 (oneri fiscali esclusi).</li> </ul> <p>acque meteoriche bianche: il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali dello scolo Diversivo Muzza, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• depurazione: è previsto a piano (ATERSIR 2014MOHA0010) il potenziamento del depuratore di Castelfranco, ma stante il basso</li> </ul>
--	--

	<p>incremento di carico, si ritiene che l'ambito possa recapitare all'impianto di depurazione prima del completamento del potenziamento dello stesso.</p> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rete acqua: sono richieste opere di adeguamento della rete, che saranno realizzate dall'Ente gestore previa corresponsione, in sede di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, di un contributo monetario quantificato in € 144.779 (oneri fiscali esclusi);</li> <li>• entro 30 giorni all'entrata in vigore del presente POC (data pubblicazione sul BURERT), dovrà essere sottoscritto e registrato tra i soggetti concorrenti all'attuazione delle opere suddette (sub ambito 13.3 AC.c e ambito 34 APC.a) un atto unilaterale d'obbligo in cui le parti si impegnano a riconoscere ad HERA/INRETE distribuzione Energia i costi relativi alla realizzazione degli interventi di adeguamento della rete idrica; il riconoscimento dovrà avvenire contestualmente al ritiro del permesso di costruire, comunque entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore del presente POC (data pubblicazione sul BURERT);</li> <li>• allacciamenti d'utenza acqua: saranno realizzati da HERA in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste.</li> </ul> <p><i>e-distribuzione</i> (parere E-DIS-04/07/2017-0405627 acquisito agli atti comunali al prot. 30091 del 04/07/2017)</p> <p>L'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spostamento/interramento dell'elettrodotto aereo a bassa tensione (0,4 kV);</li> <li>• costruzione di almeno una cabina elettrica di trasformazione alimentata dalla linea a 15 kV situata ad est della variante alla SS9, di cui se ne deve pertanto prevederne l'attraversamento.</li> </ul> <p>Il progetto esecutivo è da sottoporre al parere di e-distribuzione.</p> <p><i>ANAS</i> (parere prot. CDG-0008258-P del 09/01/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 1118 del 09/01/2018)</p> <p>La modifica dell'innesto della viabilità comunale (via I Carracci) nell'intersezione a rotatoria con la SS 9 via Emilia (km 139+300) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere osservate per l'ottenimento della autorizzazione definitiva:</p> <p>dovrà essere prevista la realizzazione di un percorso pedonale protetto esterno alla rotatoria e materialmente separato mediante opportune opere di protezione, al fine di mettere in sicurezza il collegamento pedonale tra la via I Carracci e la fermata degli autobus situata lungo la SS 9 via Emilia Ovest sul lato opposto della</p>
--	---

	<p>rotatoria; l'attraversamento della sede stradale, dovrà essere previsto in corrispondenza dei rami di ingresso/uscita della rotatoria, mediante adeguamento delle isole divisionali con funzione protettiva della mobilità pedonale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rilascio dell'autorizzazione definitiva è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo, integrato come sopra indicato;</li> <li>• il progetto esecutivo dovrà definire, compiutamente e in ogni particolare architettonico e strutturale, l'intervento da realizzare, anche in relazione all'interferenza delle opere in progetto con le preesistenti strutture e componenti della sede stradale interessata.</li> </ul> <p><i>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara</i> (parere prot. 23666 del 18/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 45960 del 19/10/2017)</p> <p>È necessario attivare la fase della procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ex art. 25 del D.Lgs. 50/2016, consistente nella progettazione ed esecuzione di sondaggi preliminari, da sottoporre alla validazione della Soprintendenza, da parte di idonei professionisti archeologi.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>Nel rispetto della potenzialità edificatoria e delle destinazioni d'uso che il PSC prevede possano essere attuate a RUE, il presente POC riconosce l'idoneità urbanistica per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare entro il limite di:</p> <p>SV = 1.300 mq</p>
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	<p>D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. p.to 5 'Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali' Art. 5.5.16 comma 7 del RUE</p> <p>La monetizzazione delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi non è ammessa, ai sensi del p.to 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.</p> <p>Pertanto, qualora in sede di PUA non fosse reperita interamente la dotazione di verde pubblico all'interno dell'ambito 34 APC.a, si dispone che il soggetto attuatore abbia facoltà, in alternativa, di reperire la quota mancante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• individuando un'area all'esterno dell'ambito 34 APC.a, ritenuta idonea allo scopo, da attrezzare a verde pubblico e cedere a titolo non oneroso all'Amministrazione Comunale;</li> <li>• eseguendo opere finalizzate ad attrezzare/riqualificare aree a verde pubblico di proprietà dell'Amministrazione Comunale per un importo equivalente, secondo le modalità vigenti alla data di stipula della Convenzione urbanistica.</li> </ul>

	La Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo disciplinerà nel dettaglio l'eventuale modalità di reperimento della dotazione di verde pubblico esternamente all'ambito 34 APC.a.
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Medio-piccola struttura di vendita alimentare
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area inserita nel POC; l'eventuale approvazione per stralci è subordinata alla verifica dell'autonomia funzionale degli stessi. In caso di approvazione/attuazione del PUA per stralci, il primo stralcio dovrà comprendere interamente le aree destinate a dotazioni pubbliche.</p> <p>La richiesta per l'ottenimento dell'autorizzazione alla presentazione del PUA dovrà essere presentata entro 120 giorni dall'entrata in vigore del POC.</p>

**AMBITO APC.a 34 – Produttivo Madonna degli Angeli**

---

## • STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

SV media struttura	1.300 mq x 256,50 €/mq =	333.450 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		333.450 €

## • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:

**Quota di riferimento per cessione immobili / realizzazione opere  
(contributo di sostenibilità 60%)**

$$\text{€ } 333.450 * 60\% = \quad \quad \quad \mathbf{200.070 \text{ €}}$$

Il contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del PUA approvato e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica.

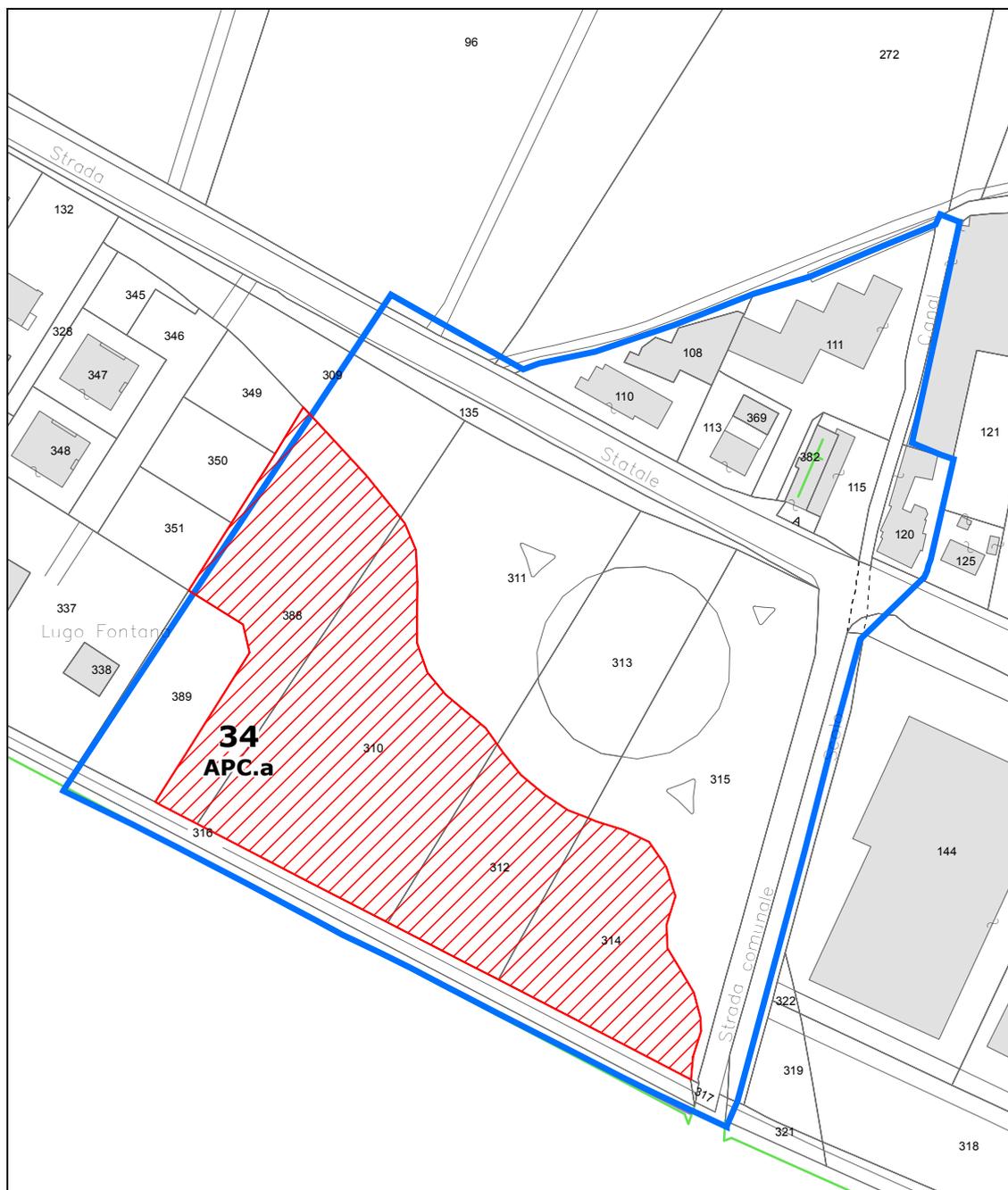
***Inquadramento su immagine satellitare– scala 1:2.000***



 Perimetro dell'ambito definito dal PSC

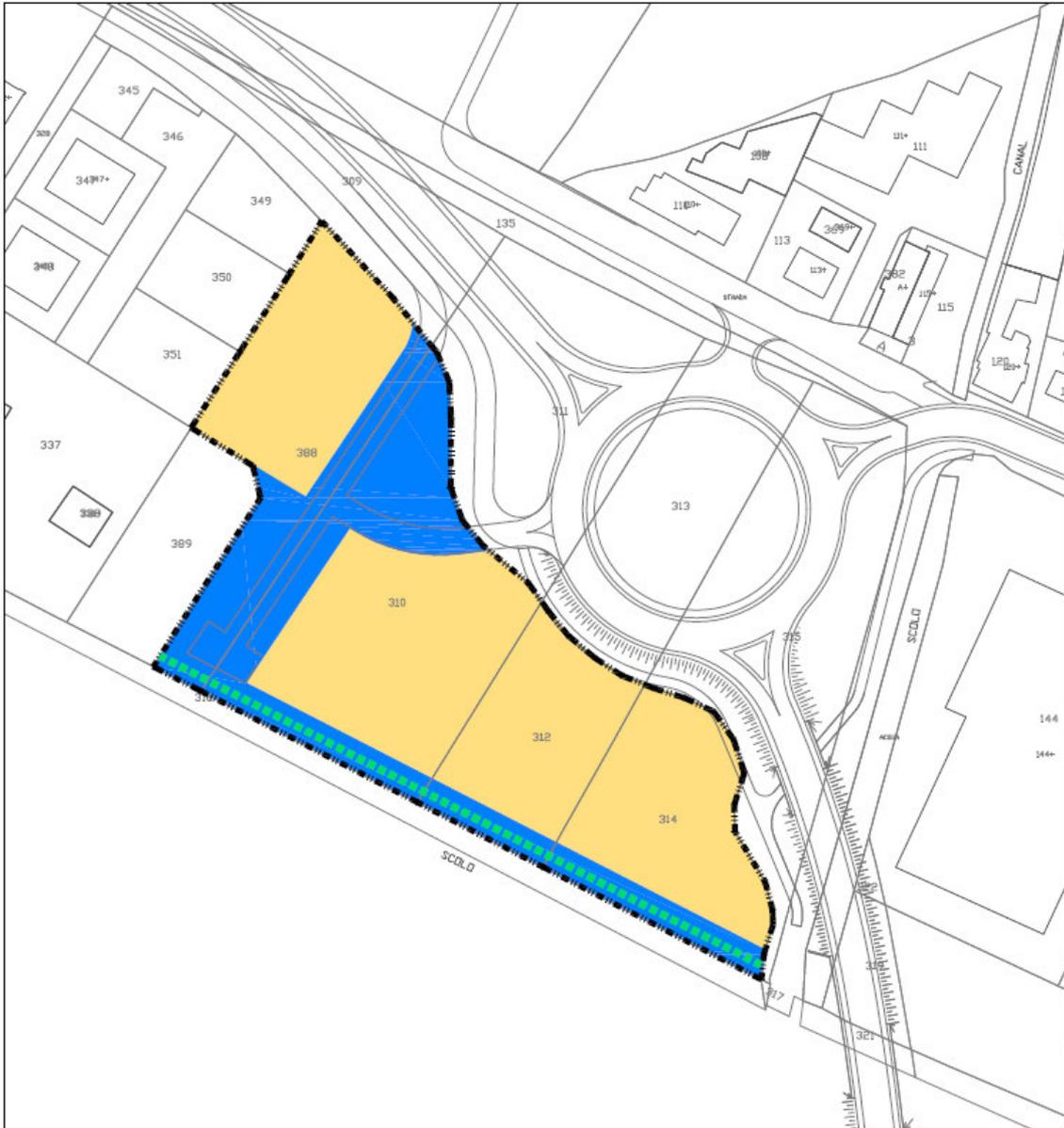
 Perimetro dell'area inserita nel POC

**Inquadramento su base catastale – scala 1:2.000**



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

**Schema di assetto urbanistico**



-  Perimetro dell'area inserita nel POC
-  Aree per dotazioni pubbliche / di uso pubblico
-  Aree insediabili per funzioni commerciali
-  Percorso ciclabile di progetto

<b>Denominazione ambito</b>	<b>NUOVO RESIDENZIALE MUZZA CORONA</b>	<b>55 AN</b>
<b>Localizzazione</b>	L'ambito è localizzato ad est di via Muzza Corona, tra l'ambito del Monte Bianco e gli impianti sportivi, attualmente è a destinazione agricola.	

### 1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	STER = 49.611 mq.
<b>Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC</b>	<p>Aspetti ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento agli elementi idraulici dei fontanili e dei canali che costituiscono le risorgive del canale di San Giovanni;</li> <li>• realizzazione di nuovi standard di dotazione pubblica a completare quelli già presenti con funzioni sportive e ricreative.</li> </ul> <p>Aspetti viabilistici funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;</li> <li>• realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona e via Peschiera come stralcio funzionale dell'intero passante previsto;</li> <li>• realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale</li> <li>• realizzazione e potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti con il capoluogo e con le strutture di carattere collettivo presenti nell'ambito n. 5.</li> </ul> <p>Aspetti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore;</li> <li>• risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.</li> </ul>
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, commerciale e direzionale
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	SC = 7.000 mq. ad uso residenziale, commerciale e direzionale

### 2 – INTESTATARI DELLE AREE E DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Morsiani Carla Fg. 67 Mapp. 598
<b>Superficie territoriale interessata</b>	STER = mq. 1.772

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

<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Recupero ad uso residenziale del fabbricato esistente, originariamente adibito a stalla/fienile, non ricadente nell'area di tutela dei fontanili. La porzione di fabbricato che non viene attivata dal POC per il recupero ad usi urbani permane all'uso esistente A.2 (deposito agricolo).
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<i>Area di tutela dei fontanili:</i> Sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi sui manufatti edilizi esistenti.
<b>Prescrizioni Enti</b>	<p><i>Provincia di Modena</i> <i>(Riserve art. 34 L.R. 20/2000 – Parere tecnico art. 5 L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico” – Parere tecnico in merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 9/2008, approvati con Atto del Presidente n. 47 del 30/03/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 14712 del 04/04/2018)</i></p> <p><u>Ambiente idrico</u></p> <p>Ricadendo l'area di intervento all'interno di zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche, devono essere rispettate le disposizioni di cui ai commi 2.2 dell'articolo 12A del PTCP2009, nonché le disposizioni relative ai centri di pericolo contenute nell'Allegato 1.4 di seguito riportate:</p> <p><i>Art. 12 A comma 2.2</i> <i>Sono vietati:</i></p> <p><i>b.1 (P) gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, ai sensi dell'art. 104, comma 1 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., con le deroghe previste ai successivi commi del medesimo articolo;</i></p> <p><i>b.3 (P) gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione, oltre ai casi previsti dall'art. 103 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>per gli scarichi relativi alla categoria “a. dispersione sul suolo di acque reflue, anche se depurate” di cui alla 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 Norme del PTCP;</i></li> <li>• <i>per gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale;</i></li> <li>• <i>per gli scarichi - derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia, di cui all'art. 13B comma 3 del PTCP;</i></li> </ul> <p><i>Allegato 1.4 – lettera n)</i> <i>Immissioni in acque superficiali di acque reflue urbane ed industriali anche se depurate, e acque di prima pioggia.</i> <i>Si dispone che:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a. per gli agglomerati non ancora dotati di sistema di trattamento adeguato, l'intervento di adeguamento sia prioritario rispetto agli agglomerati esterni a tutti i settori di ricarica della falda;</i></li> <li><i>b. in sede di rilascio di autorizzazione allo scarico (ovvero di rinnovo),</i></li> </ol>

	<p><i>l’Autorità Competente, caso per caso, ha facoltà di individuare trattamenti previsti per agglomerati aventi consistenza maggiore di quella considerata, qualora ritenuti più appropriati per la realtà territoriale in esame;</i></p> <p><i>c. in sede di rilascio di nuova autorizzazione (ovvero di rinnovo) allo scarico di acque reflue industriali in acque superficiali, deve essere verificata prioritariamente da parte dell’Autorità competente la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura.</i></p> <p><i>ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (parere ambientale prot. 18157/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 53875 del 01/12/2017)</i></p> <p>Lo scarico delle acque reflue domestiche deve essere recapitato in pubblica fognatura, nei punti indicati nello specifico parere di HERA; è da escludere lo scarico dei reflui domestici (anche se depurati) nel tratto di Canale di San Giovanni tutelato e l’adozione di sistemi di sub-irrigazione, in quanto non sostenibili ambientalmente, in base alle limitazioni indicate agli artt.17 e 26 del PSC.</p> <p><i>AUSL – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena (parere sanitario prot. 17952/2018 acquisito agli atti comunali al prot. 11369 del 09/03/2018)</i></p> <p>Si confermano le considerazioni di ARPAE circa lo scarico delle acque reflue domestiche che devono recapitare esclusivamente in pubblica fognatura, nei punti individuati dal gestore.</p> <p><i>Consorzio della Bonifica Burana (parere prot. 12753 del 30/08/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 37711 del 30/08/2017)</i></p> <p>È necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di 5 metri esterna a ogni sponda o al piede dell’argine del Canale di San Giovanni, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici; è inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a 10 metri esterna a ogni sponda o al piede dell’argine.</p> <p>Nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell’invarianza idraulica; per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei canali di bonifica, è necessario interpellare il Consorzio della Bonifica Burana in qualità di autorità idraulica competente per valutare le azioni compensative necessaria per il rilascio del conseguente parere idraulico.</p>
--	---

	<p><i>HERA Spa / INRETE Distribuzione Energia (parere prot. 94970 e 31940 del 03/10/2017 acquisito agli atti comunali al prot. 43878 del 06/10/2017)</i></p> <p><u>Fognatura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acque reflue nere: attualmente l'area risulta esterna all'agglomerato urbano servito da pubblica fognatura; il recapito potenziale finale è individuato nella rete fognaria di tipo misto esistente in via Risorgimento all'altezza del piazzale Enzo Ferrari o, in alternativa, nella rete nera di via Mar Adriatico;</li> <li>• acque meteoriche bianche: il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali dello scolo Canale di Castelfranco, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti; in alternativa, se previsto, si potrà ricorrere a dispersione nel terreno.</li> <li>• depurazione: è previsto a piano (ATERSIR 2014MOHA0010) il potenziamento del depuratore di Castelfranco, ma stante il basso incremento di carico, si ritiene che l'ambito possa recapitare all'impianto di depurazione prima del completamento del potenziamento dello stesso.</li> </ul> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rete acqua: occorre prevedere opere di estensione della rete per circa 150 m, fino a collegarsi alla rete esistente presente in via Muzza Corona, posando una nuova tubazione PVC 160;</li> <li>• allacciamenti d'utenza acqua: saranno realizzati da HERA in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste; in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza idrica.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	SC = 180 mq uso U.1 – residenza
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b>	Art. 5.5.16 comma 6 del RUE La scheda normativa d'ambito di PSC dispone che la monetizzazione delle dotazioni minime non è ammessa. Le dotazioni collettive possono essere reperite esternamente all'immobile catastalmente identificato al Fg. 67 Mapp. 598 purché in area idonea ubicata in prossimità dello stesso.
<b>Modalità di attuazione</b>	Permesso di Costruire. La richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere presentata entro 120 giorni dall'entrata in vigore del POC.

**AMBITO AN 55 – Nuovo residenziale Muzza Corona**

---

## • STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE:

Residenza	180 mq. x 308 € =	55.440 €
Valore immobili esistenti	180 mq. x 120 € x 30% =	6.480 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		48.960 €

*(il valore degli immobili esistenti, fabbricati ex rurali strumentali, è stato stimato nel 30% del valore degli immobili produttivi del capoluogo)*

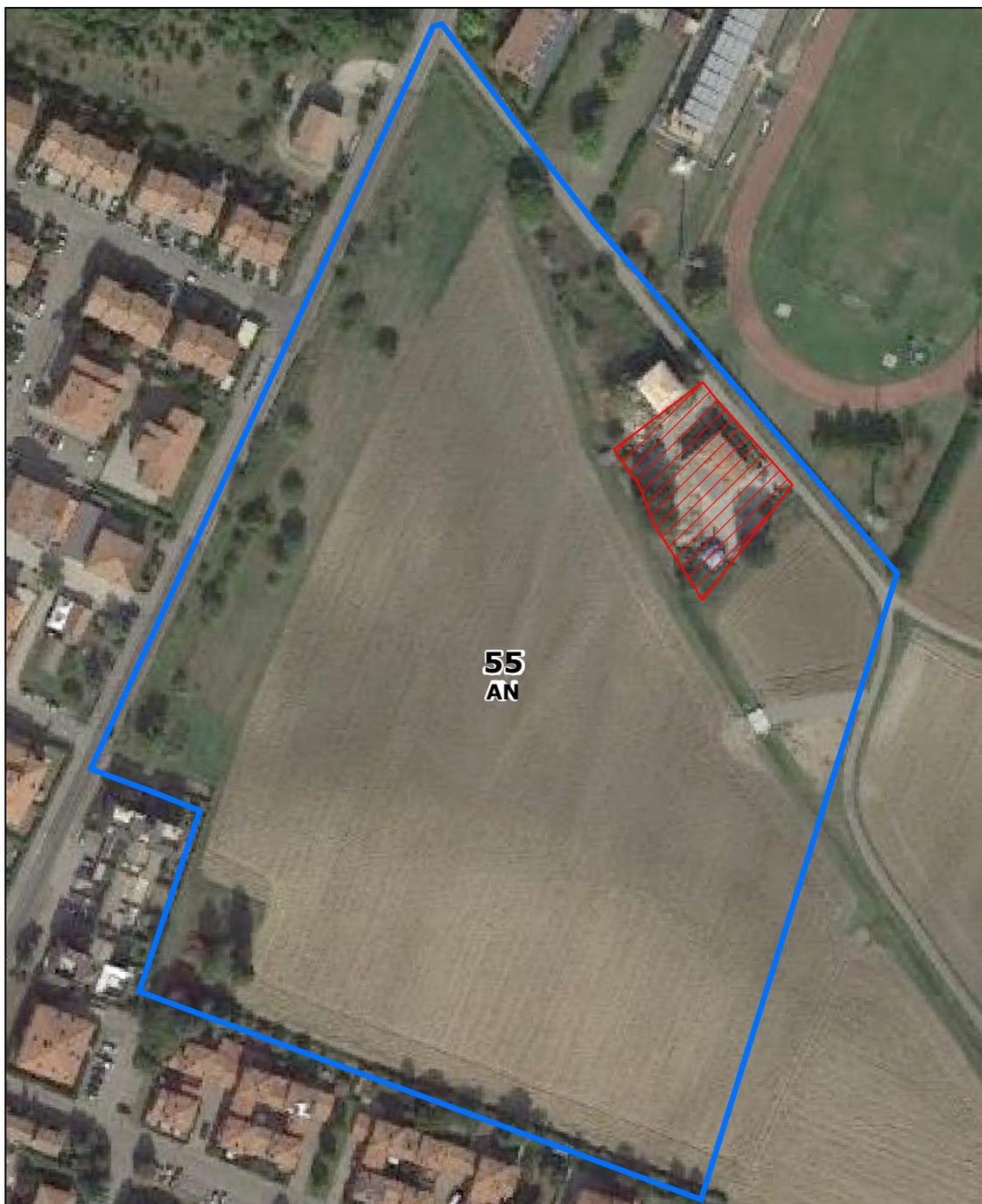
## • CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ:

**Quota di riferimento per cessione immobili / realizzazione opere  
(contributo di sostenibilità 60%)**

€ 48.960 \* 60% = **29.376 €**

Il contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto entro 120 giorni dall'entrata in vigore del POC e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire.

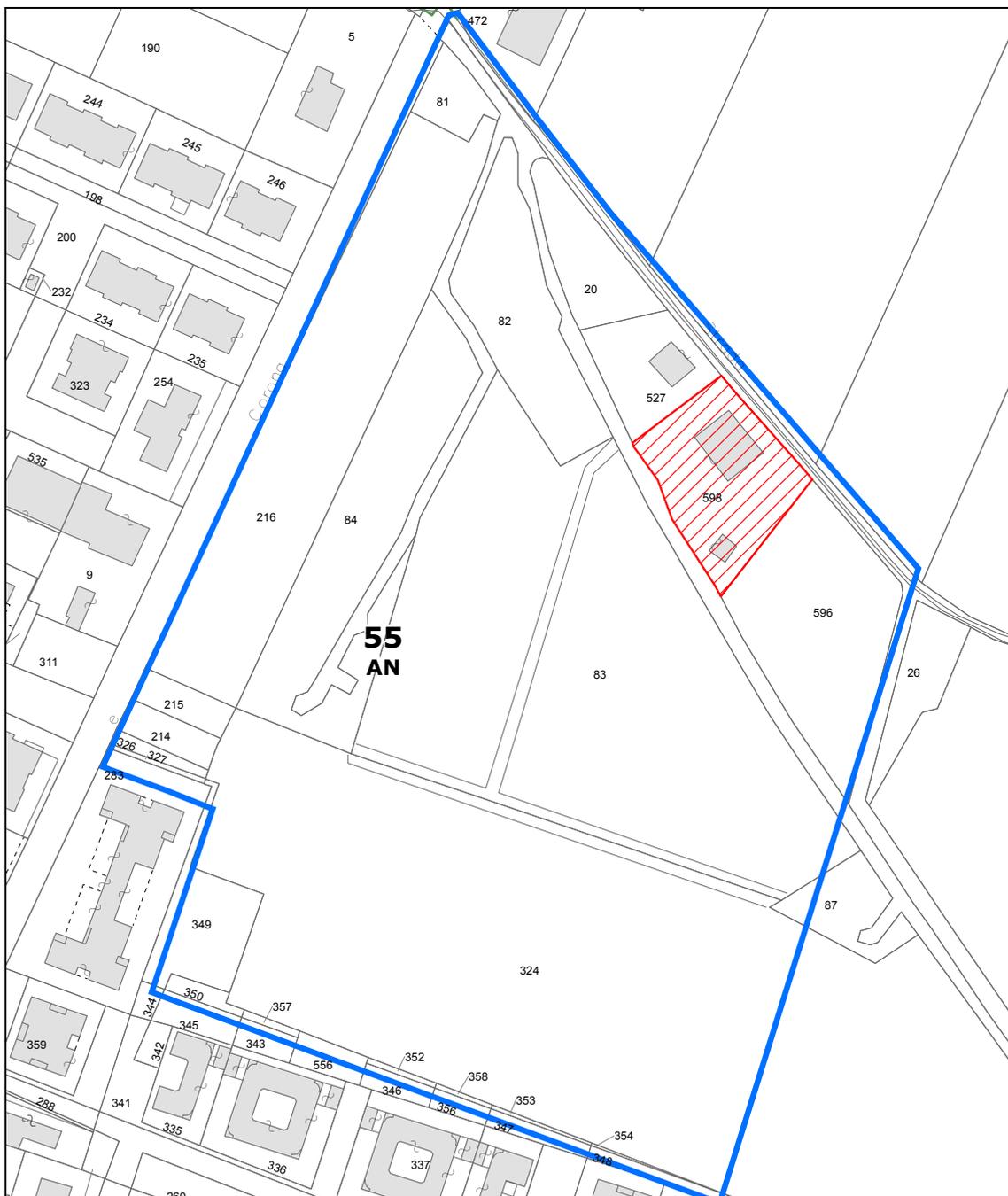
**Inquadramento su immagine satellitare – scala 1:2.000**



 Perimetro dell'ambito definito dal PSC

 Perimetro dell'area inserita nel POC

**Inquadramento su base catastale – scala 1:2.000**



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

**Parte V**

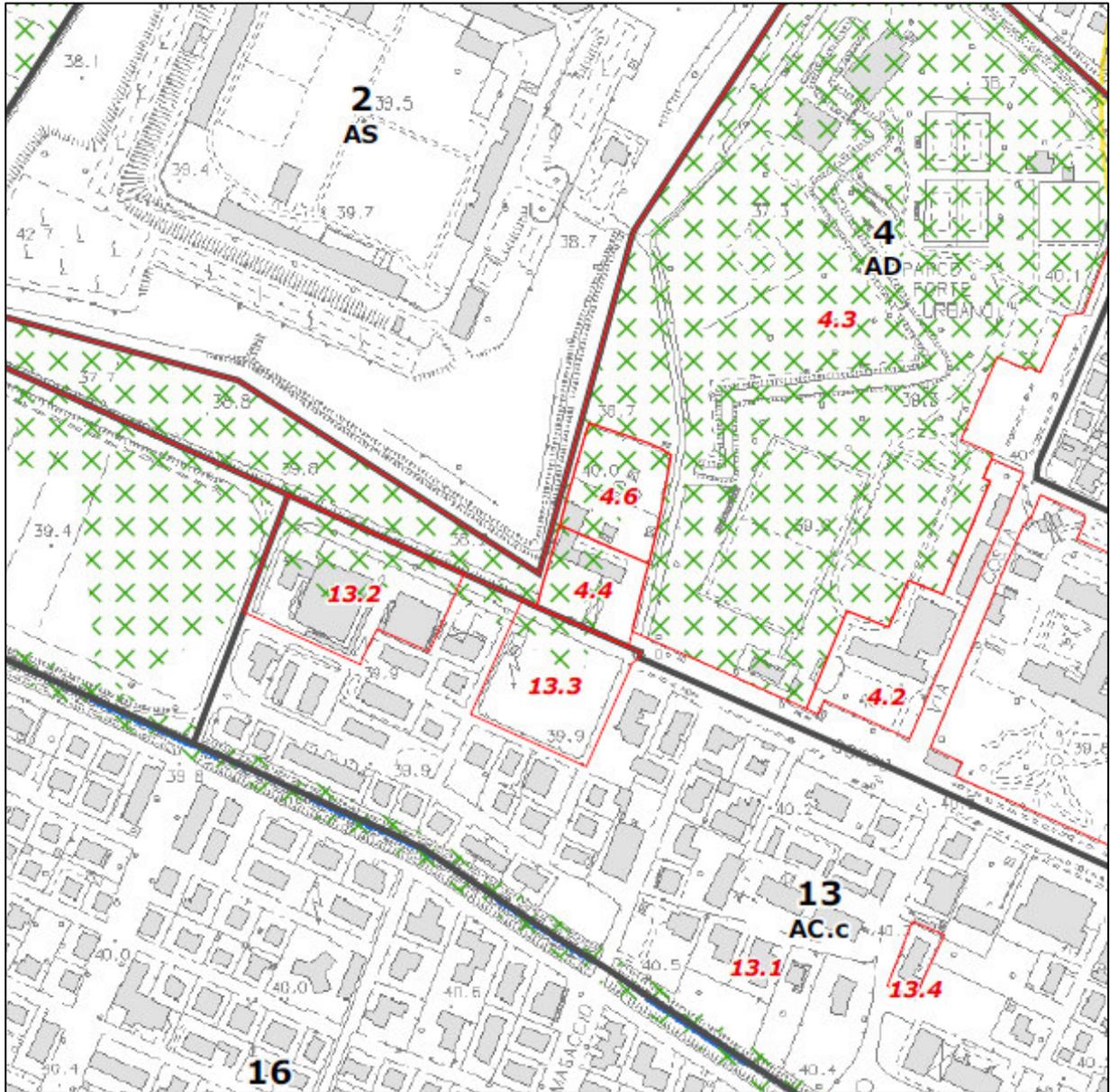
**TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI**

---



<b>Capoluogo – Via Prampolini</b>	<b>13.3 AC.c</b>
-----------------------------------	------------------

**Stralcio tav. 1.1 – Sistema ambientale**



Titolo II      SISTEMA AMBIENTALE

Capo II        AREE CARATTERIZZATE DA VULNERABILITA' DELLE RISORSE



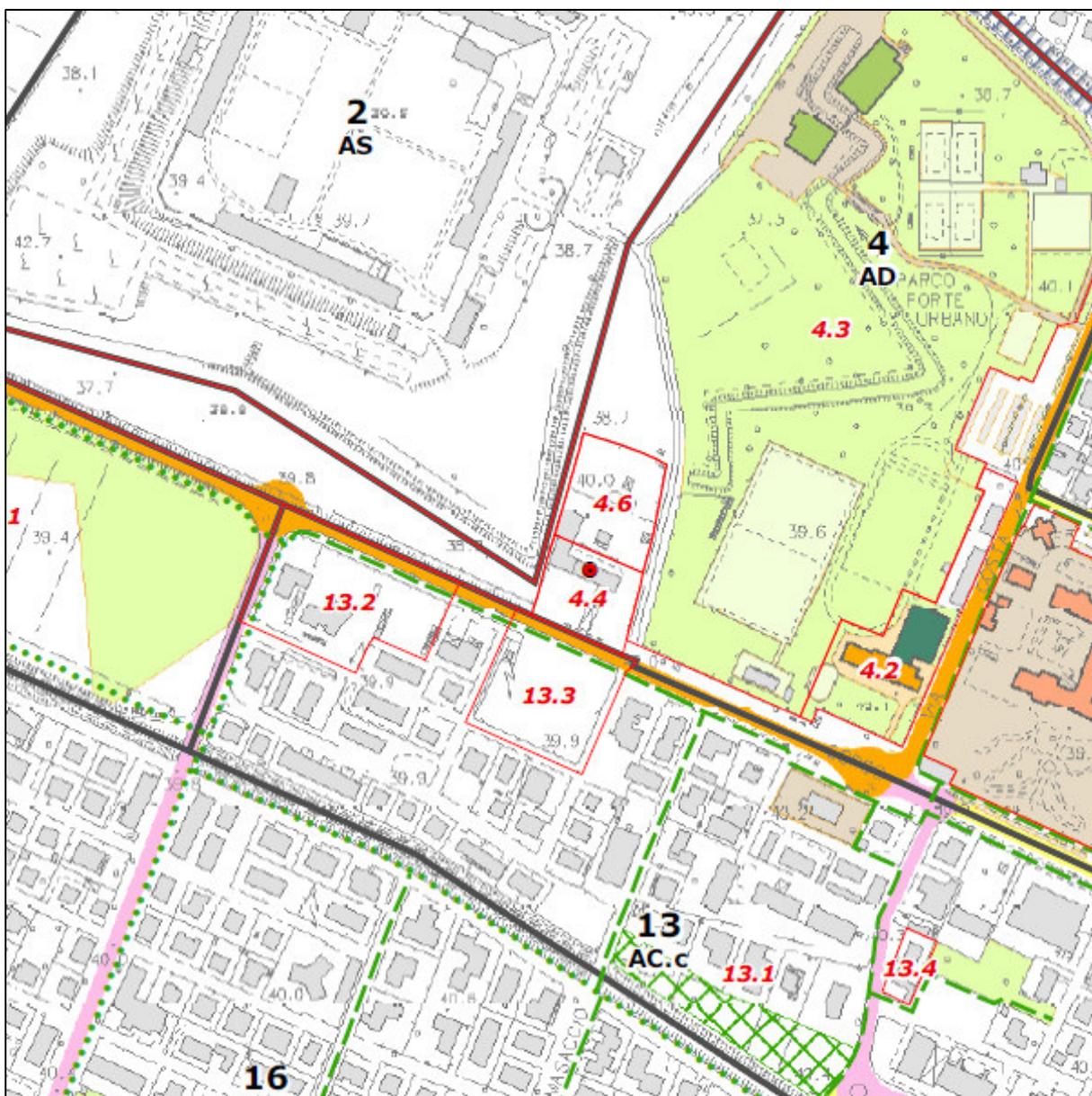
Art. 17        Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche

Capo III       AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO



Art. 29        Reti ecologiche

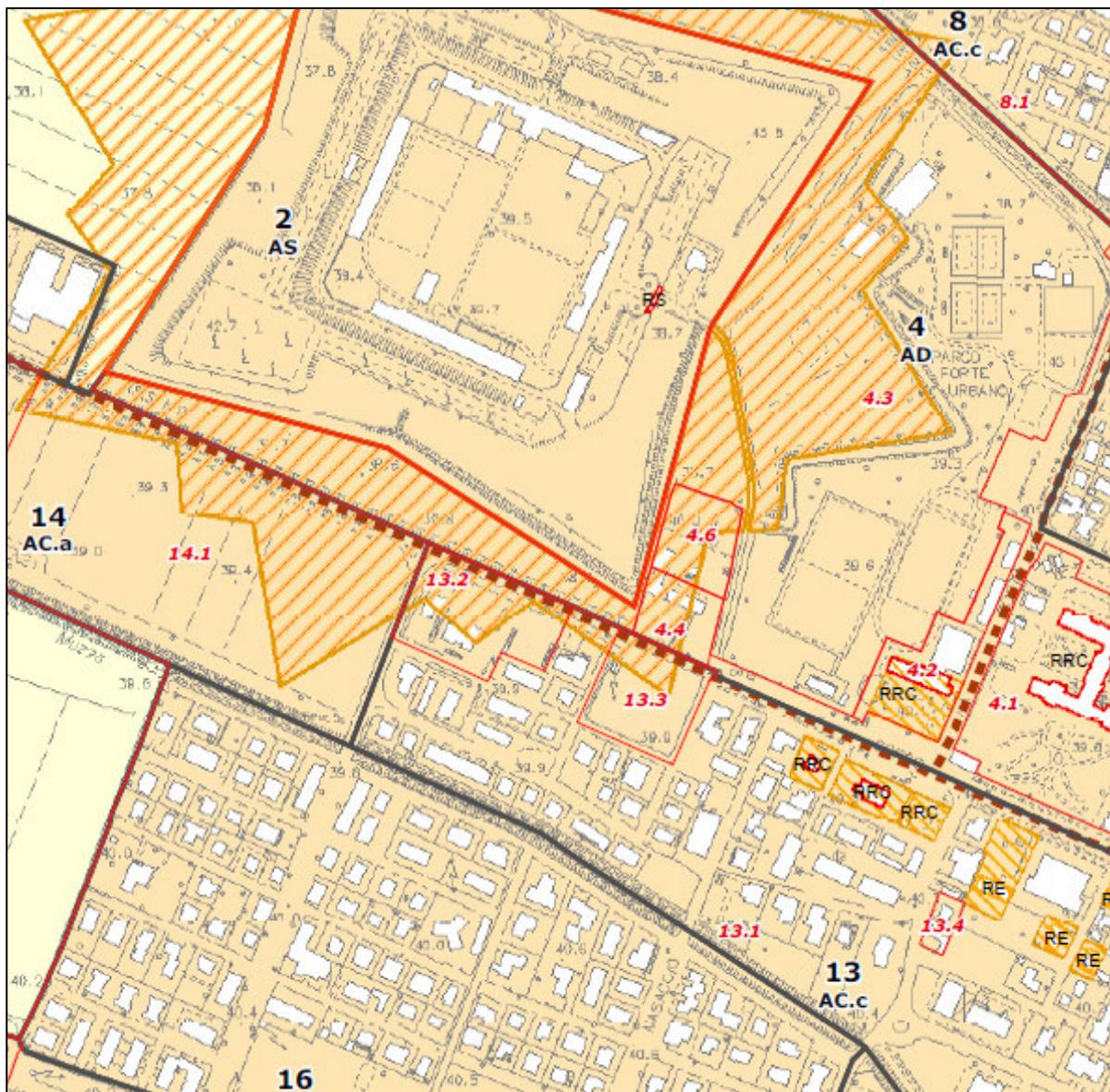
**Stralcio tav. 2.1 – Sistema delle dotazioni**



Titolo III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Capo I SISTEMA DELLA MOBILITA'

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

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

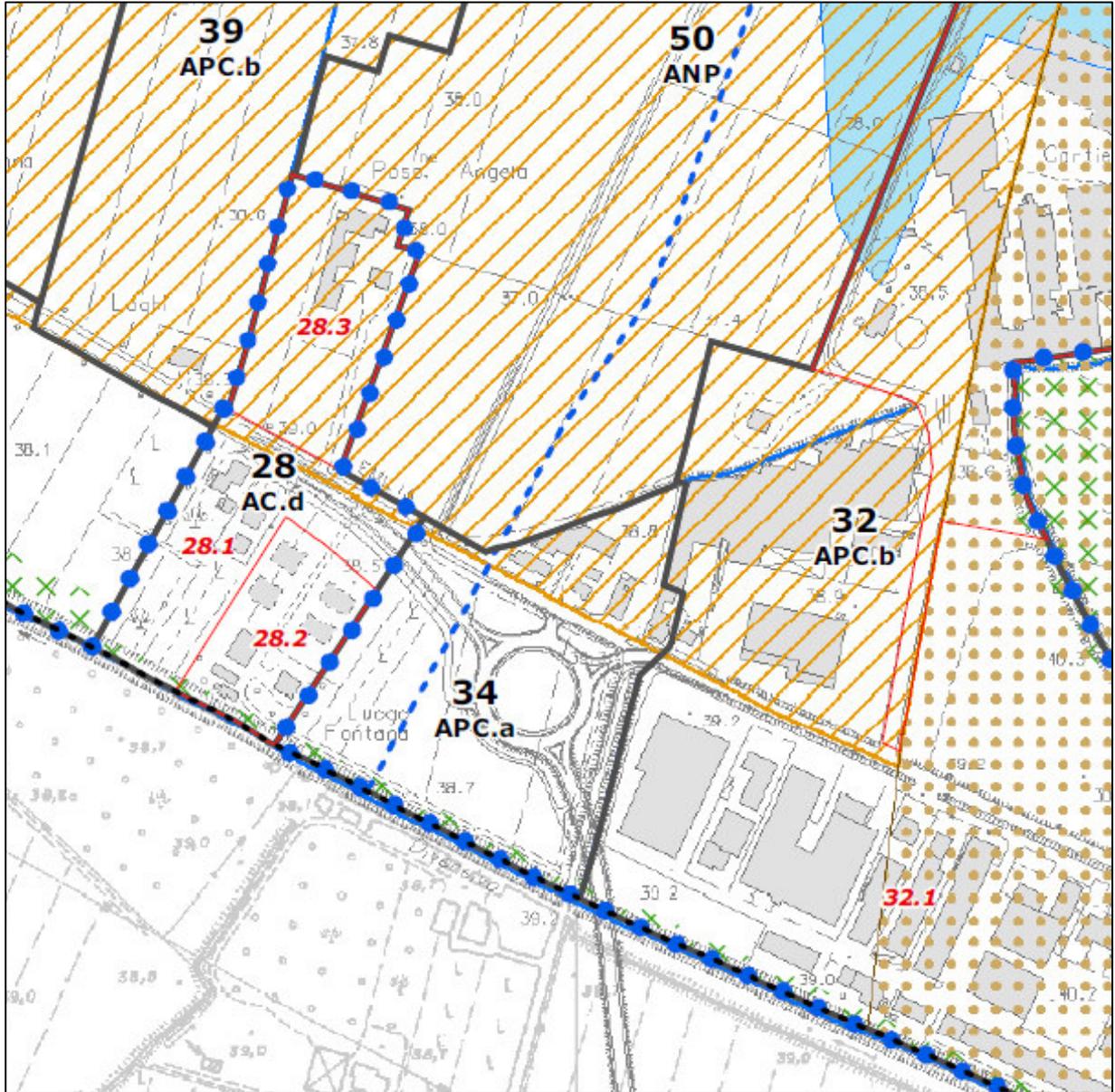
Titolo V      SISTEMA INSEDIATIVO STORICO



Art. 92      Insediamenti storici – IS.b

<b>Produttivo Madonna degli Angeli</b>	<b>34 APC.a</b>
--	-----------------

**Stralcio tav. 1.1 – Sistema ambientale**



## Titolo II SISTEMA AMBIENTALE

## Capo I AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI 5

 Art. 12 Fascia di inondazione per piena catastrofica

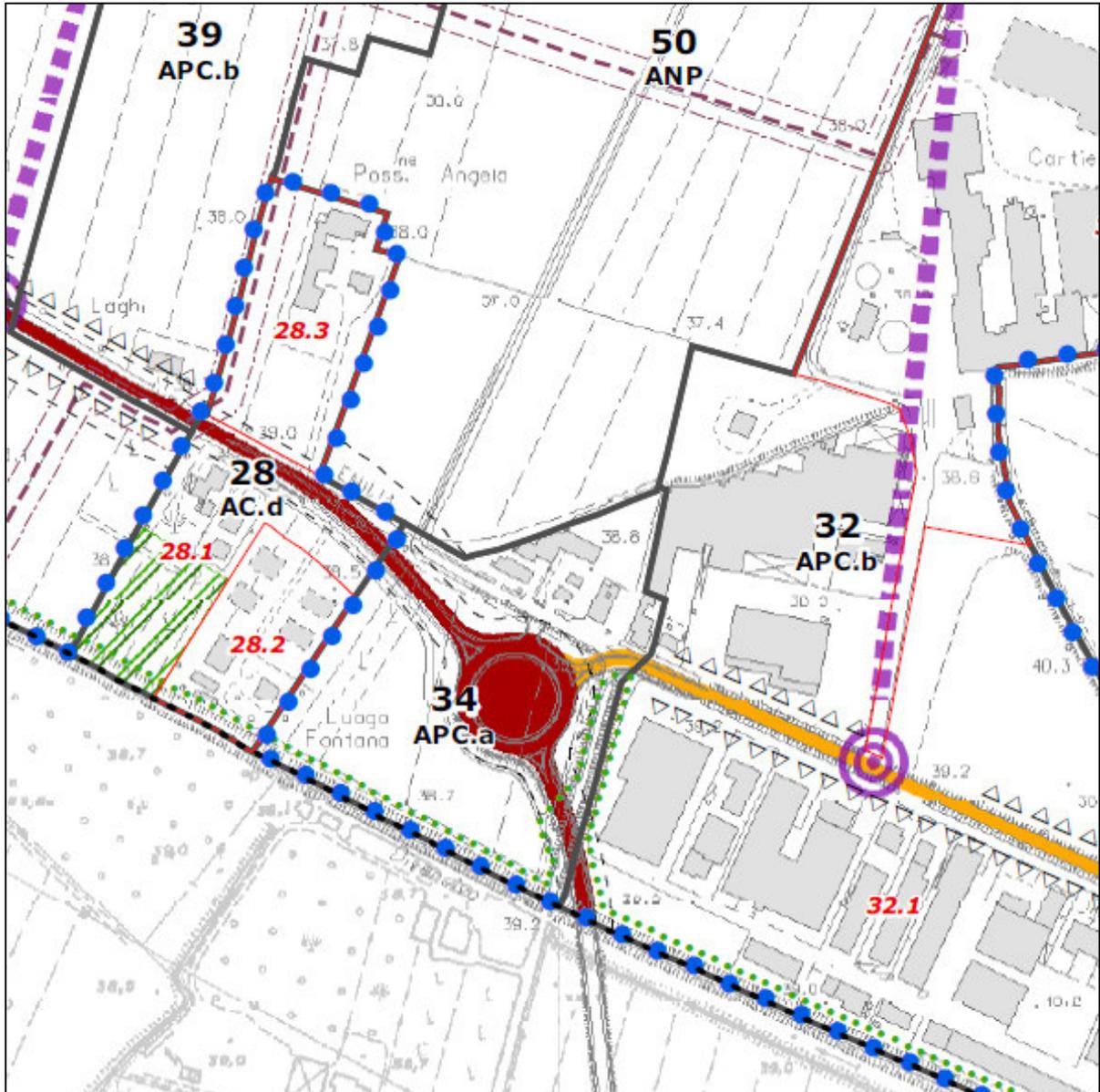
## Capo II AREE CARATTERIZZATE DA VULNERABILITA' DELLE RISORSE

 Art. 17 Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche

## Capo III AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

 Art. 29 Reti ecologiche

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



Titolo III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Capo I SISTEMA DELLA MOBILITA'

----- Art. 34 Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale

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





## Titolo II SISTEMA AMBIENTALE

## Capo II AREE CARATTERIZZATE DA VULNERABILITA' DELLE RISORSE



Art. 17 Area a vulnerabilità media dell'acquifero



Art. 17 Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche

## Capo III AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

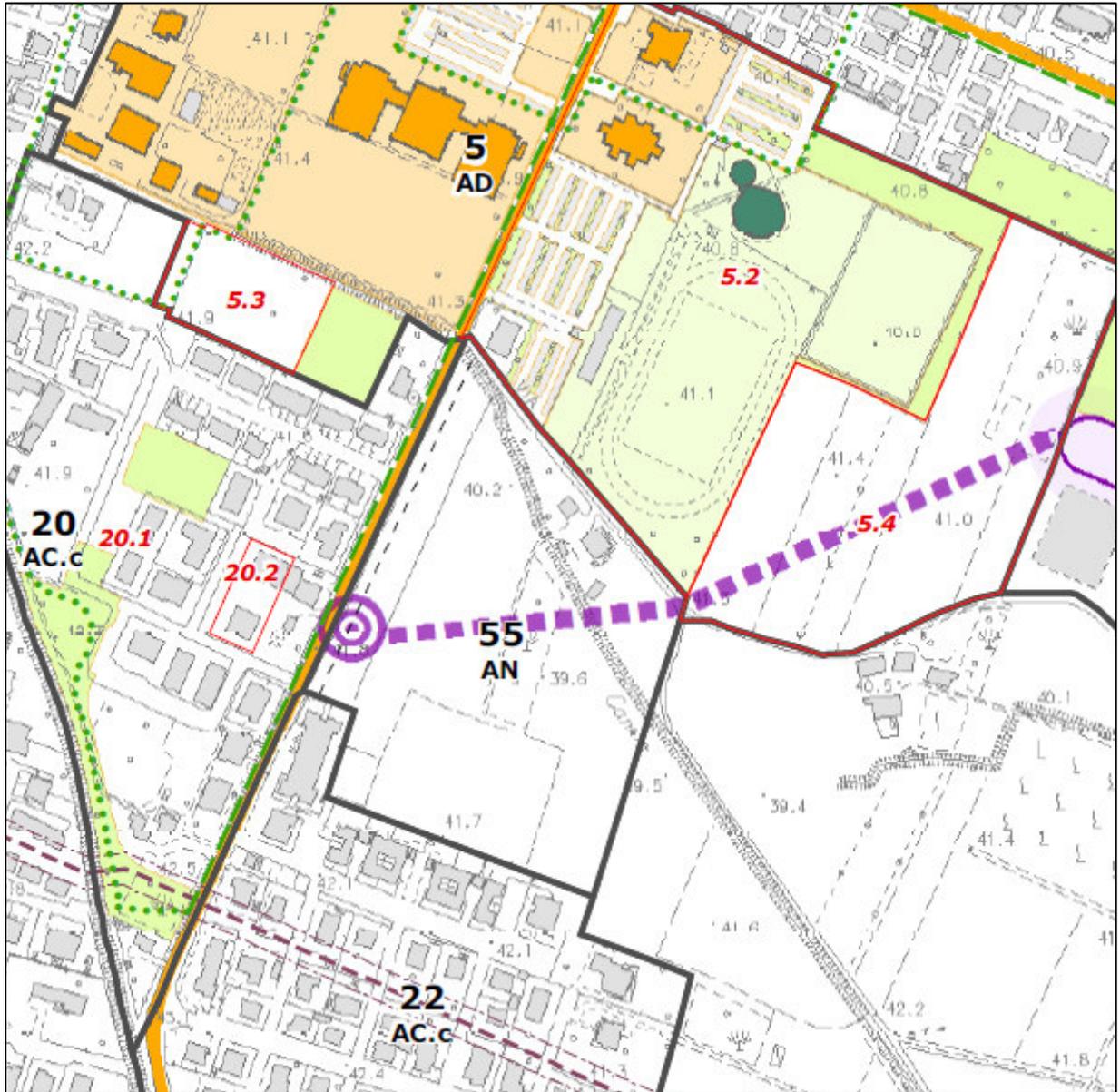


Art. 26 Aree di tutela dei fontanili

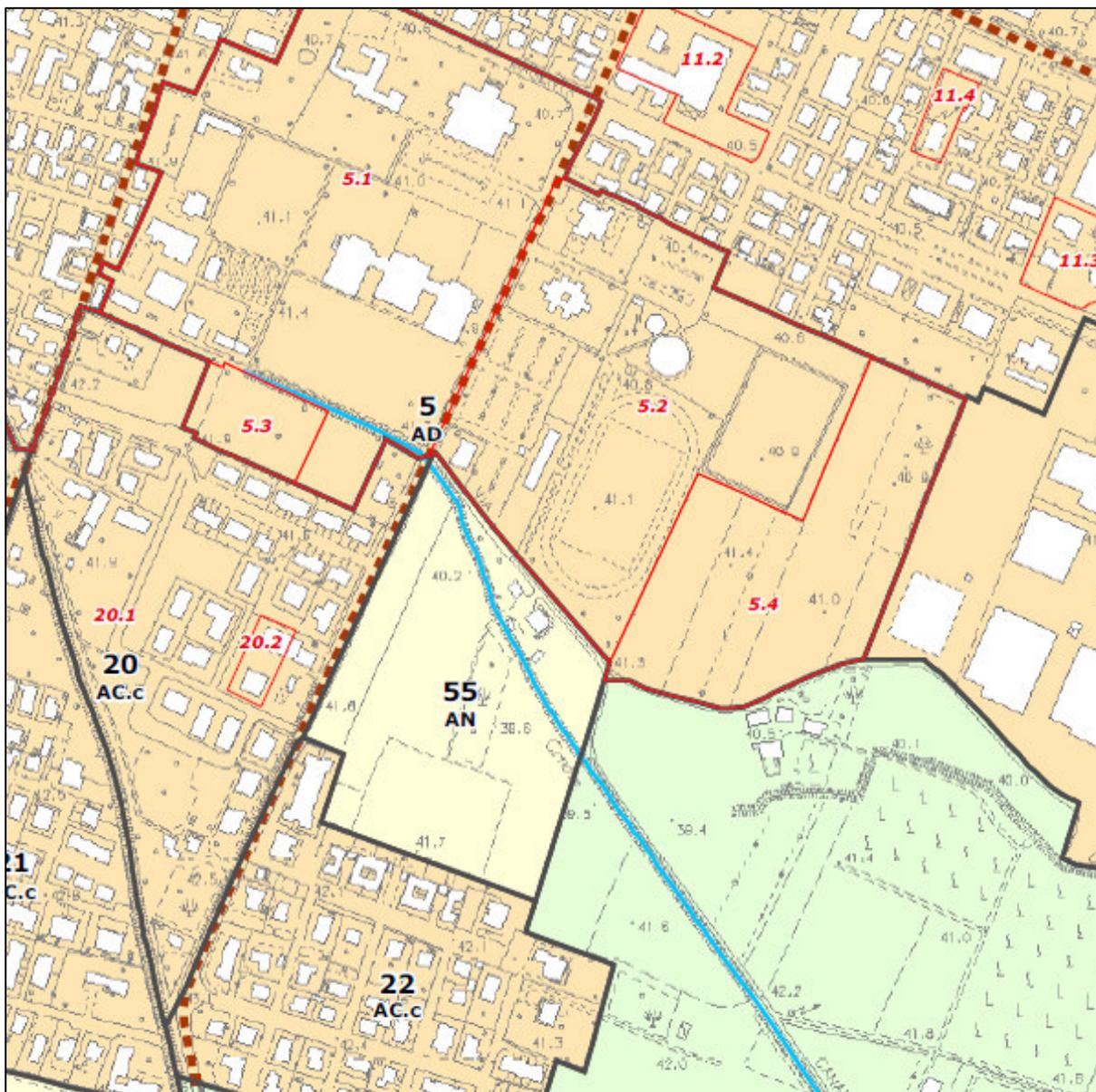


Art. 29 Reti ecologiche

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



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



**DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

- SISTEMA AMBIENTALE
- SISTEMA DELLE DOTAZIONI
- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

**NORME DI PSC RELATIVE A VINCOLI INTERFERENTI CON GLI AMBITI INTERESSATI DALLA PRESENTE VARIANTE**

Titolo II	SISTEMA AMBIENTALE
Capo I	AREE ED ELEMENTI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI
Art. 12	Fasce fluviali
Capo II	AREE CARATTERIZZATE DA VULNERABILITA' DELLE RISORSE
Art. 17	Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero
Capo III	AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO
Art. 26	Aree di tutela dei fontanili
Art. 29	Reti ecologiche
Titolo III	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
Capo I	SISTEMA DELLA MOBILITA'
Art. 34	Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale
Art. 36	Sistema della mobilità ciclabile e ciclo-pedonale
Titolo V	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
Art. 92	Insedimenti storici – IS.b

## **TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE**

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

#### **Art. 12 - Fasce fluviali**

- 1 Le fasce fluviali di cui al presente articolo, riportate alle tavole 1 del Piano, si conformano a quanto previsto dal vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del fiume PO (approvato con DPCM del 24 maggio 2001) e al Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia (approvato con Del. G.R. 1559 del 09/09/2002). La normativa relativa al fiume Panaro è riportata ai commi da 2 a 6, la normativa relativa al torrente Samoggia è riportata ai commi da 7 a 12
- 2 In relazione al fiume Panaro (bacino del fiume PO) sono indicate:
  - fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al titolo II delle Norme di Attuazione del PAI vigente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
  - fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II delle Norme di Attuazione del PAI vigente. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni. Il PSC indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta;
  - area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.
- 3 Per il territorio di Castelfranco Emilia le fasce A e B coincidono.
- 4 Nelle Fasce A e B, le trasformazioni dello stato dei luoghi, la realizzazione di nuovi impianti, gli assetti colturali, si conformano all'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, di mantenere e/o recuperare le condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, di consentire l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra, in conformità a quanto riportato nelle norme di attuazione del PAI vigente.

- 5 Il territorio ricadente in fascia C è assoggettato alle disposizioni riguardanti la salvaguardia delle condizioni di sicurezza per il sistema insediativo nel rispetto delle norme del PAI vigente, con particolare riferimento alla realizzazione di locali interrati e seminterrati.
- 6 Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, all'interno delle Fasce A e B la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico è soggetta alla condizione di non modificare i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale, in applicazione di quanto previsto dalla normativa del PAI.
- 7 In relazione al torrente Samoggia sono indicati:
- Gli alvei dei corsi d'acqua
  - Le fasce di pertinenza fluviale.
- 8 Negli alvei del torrente Samoggia:
- a) non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti edilizi;
- b) sono ammesse le seguenti opere, nei fabbricati esistenti, sottoposte a preventiva autorizzazione dell'Autorità idraulica, le quali devono comunque essere compatibili con il rischio idraulico presente sul fabbricato :
- opere imposte da normative vigenti;
  - opere connesse ad adeguamenti normativi;
  - opere su manufatti tutelati dalle normative vigenti;
  - opere finalizzate ad una sensibile riduzione della vulnerabilità;
  - trasformazioni dei manufatti edilizi definite dai Comuni a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata;
  - le opere di manutenzione;
- c) sono ammessi interventi connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua e alla manutenzione delle infrastrutture e dei relativi manufatti di servizio;
- d) è ammessa la realizzazione di infrastrutture e dei relativi manufatti di servizio riferiti a servizi essenziali e non diversamente localizzabili purché non concorrano ad incrementare il rischio e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. Il progetto preliminare di tali interventi deve essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime entro 60 giorni, con atto del Segretario Generale su conforme parere del Comitato Tecnico, in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del presente piano;

e) sono ammessi gli interventi sulle aree i cui piani attuativi preventivi sono stati resi esecutivi prima della data di adozione del presente piano nonché la realizzazione di opere infrastrutturali i cui provvedimenti concessori, sono stati resi esecutivi prima della data di adozione del presente piano;

f) sono subordinati al parere dell'Autorità idraulica competente gli interventi sulle opere infrastrutturali nuove od esistenti i cui lavori non siano formalmente consegnati alla data di adozione del presente piano. Il parere è richiesto a cura dell'amministrazione committente.

- I Comuni dettano norme o comunque emanano atti che consentono e/o promuovono, anche mediante incentivi, la rilocalizzazione dei manufatti edilizi esistenti ai sensi della L.R. E.R. n° 38 del 1.12.1998. I Comuni trasmettono all'Autorità di Bacino i provvedimenti adottati entro 60 giorni.
- Nelle aree degli alvei si applicano i commi 4, e 5 dell'art.18 (fasce di pertinenza fluviale) e sono vietate le attività di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e pericolosi

9 Nelle fasce di pertinenza del torrente Samoggia, nonché nel terreno sottostante per una profondità pari a quella del fondo alveo, incrementata di un metro per gli attraversamenti di servizio:

a) non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati.

b) i Comuni, nell'ambito della normativa vigente degli strumenti urbanistici relativa agli interventi sui fabbricati esistenti, dettano norme o comunque emanano atti che consentono e/o promuovono, anche mediante incentivi:

- variazioni di destinazione d'uso al fine di rendere i fabbricati esistenti il più possibile compatibili con la loro collocazione;

- la realizzazione di opere, al fine di ridurre il rischio rispetto ad eventuali fenomeni di inondazione e di ridurre il pericolo di inquinamento delle acque;

c) qualora siano verificate condizioni di pericolosità idraulica molto elevata i Comuni possono utilizzare anche la procedura della rilocalizzazione degli edifici così come prevista dalla L.R. E.R n° 38 del 1.12.1998;

10 Le fasce di pertinenza fluviale del torrente Samoggia costituiscono aree preferenziali per lo svolgimento della attività agricola come previsto dalle misure per la "Produzione integrata" e per la "Produzione biologica" e per la conseguente concessione di incentivi per il sostegno delle stesse.

11 All'interno delle fasce di pertinenza fluviale del torrente Samoggia sono vietate le attività di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e pericolosi ad eccezione

delle attività di stoccaggio di rifiuti urbani e di rifiuti speciali di costruzioni e demolizioni. E' consentito il deposito temporaneo dei rifiuti di cui all'art.6 comma 1 lett. m del D.lgs 22/1997.

## **CAPO II - AREE CARATTERIZZATE DA VULNERABILITA' DELLE RISORSE**

### **Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero**

#### **A. Zone di protezione delle acque sotterranee**

1 Le zone di protezione delle acque sotterranee, riportate alle tavole 1 del PSC, sono articolate in:

a) aree di ricarica della falda suddivise nei seguenti settori:

- settori di ricarica di tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;
- settori di ricarica di tipo D: fasce adiacenti agli alvei fluviali dei fiumi Secchia e Panaro con prevalente alimentazione laterale subalvea;

Le aree di ricarica sono disciplinate ai commi da 2 a 9 del presente articolo.

- b) aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche: aree appartenenti ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzate da ricchezza di falde idriche nel sottosuolo e riconoscibili in superficie per le pendenze ancora sensibili (da 1,3 a 0,5%) rispetto a quelle della piana alluvionale (da 0,2 a 0,1%) che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m s.l.m. per le conoidi maggiori e 50 m s.l.m. per quelle minori; le aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche sono disciplinate ai commi da 10 a 13 del presente articolo.
- c) zone di tutela dei fontanili: le quali ricomprendono sia delimitazioni di aree interessate da emergenze diffuse che la localizzazione di singole emergenze e relativi canali di pertinenza per il deflusso superficiale, che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica, ambientale/ecologica e paesistica; le zone di tutela dei fontanili sono disciplinate al successivo art. 26
- d) zone di riserva: le zone di riserva che rappresentano gli ambiti nei quali sono presenti risorse non ancora destinate al consumo umano, ma potenzialmente sfruttabili per captazioni da realizzare nell'ambito degli interventi programmati dall'Agenzia d'Ambito per i Servizi Pubblici di Modena sono disciplinate al successivo art. 21.

2 Nei settori di ricarica di cui al comma 1 vanno rispettate le seguenti disposizioni:

- le attività agrozootecniche ed in particolare quelle relative allo spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici e fertilizzanti, vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 42B comma 5 delle presenti norme (in relazione alla definizione delle zone vulnerabili e non vulnerabili da nitrati di origine agricola);
  - lo smaltimento di liquami zootecnici sul suolo deve essere fortemente limitato, a favore di un corretto utilizzo agronomico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo dell'esistente impiantistica per il trattamento dei reflui zootecnici, fino ad esaurimento delle relative capacità residue di trattamento; la Provincia, nello svolgimento delle proprie funzioni amministrative connesse all'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue (di cui al Capo III della L.R. 4/2007) dovrà adoperarsi in tal senso, anche promuovendo la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento dei reflui zootecnici;
  - le aziende agrozootecniche che effettuano operazioni di distribuzione degli effluenti sul campo devono attivare pratiche agronomiche tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nelle falde acquifere, nonché applicare il Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19 aprile 1999 (Direttiva CEE 91/676); per le aziende che ricevono il sostegno finanziario, ai sensi della Politica Agricola Comune (PAC), deve essere garantito il rispetto della condizionalità, istituita dal Reg. (CE) n. 1782/2003 (D.M. 5/08/2004 "Disposizioni per l'attuazione della riforma della politica agricola comune") di seguito elencata:
    - i Criteri di Gestione Obbligatorie (CGO), elencati nell'allegato III del suddetto Regolamento;
    - le norme, elencate nell'allegato IV del suddetto Regolamento, finalizzate al mantenimento in Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali delle terre agricole (BCAA), specialmente quelle non più utilizzate a fini di produzione;
    - ai fini del monitoraggio del bilancio idrico sotterraneo, anche per le utenze irrigue si fa obbligo dell'installazione e manutenzione in regolare stato di funzionamento di dispositivi per la misurazione delle portate e dei volumi d'acqua emunta, e di comunicazione annuale dei dati al competente Servizio tecnico regionale ed alla Provincia, secondo le disposizioni di cui all' allegato 1.8 del PTCP art. 13C lettera d.3.2;
- 3 Nei settori di ricarica di tipo B e D, vengono recepite le seguenti direttive:
- nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata (E), sono privilegiati gli interventi di completamento o ampliamento orientati a destinazioni d'uso di tipo residenziale, direzionale, commerciale o di servizio;
  - 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 riportate all'allegato 1.4 alle norme del PTCP, con eventuali approfondimenti per le zone comprese in aree a vulnerabilità elevata (E), alta (A) e media (M);

- il RUE contiene disposizioni volte a definire le caratteristiche costruttive dei sistemi fognari pubblici e privati 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’art. 45 comma 2 lett. a2 delle norme del PTA riportate all’allegato 1.4 alle norme del PTCP.
- 4 Nei settori di ricarica sono vietati:
- lo spandimento, ai sensi del D.Lgs. 99/1992, di fanghi derivanti dai processi di depurazione delle acque reflue (provenienti da insediamenti civili e produttivi, ad esclusione di quelli appartenenti al settore agro-alimentare), prodotti all'esterno dei settori suddetti;
  - l'utilizzo di fluidi scambiatori di calore potenzialmente inquinanti e/o tossici per le acque sotterranee, utilizzati al fine del riscaldamento/raffreddamento di ambienti. I regolamenti urbanistici comunali dovranno contenere disposizioni in tal senso;
  - la localizzazione di nuovi insediamenti industriali considerati a rischio di incidenti rilevanti ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs 334/1999 come modificato e integrato dal D.Lgs. 238/2005 (“Attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”);
  - gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo ai sensi dell’art. 104, comma 1 D.Lgs 152/2006, con le deroghe previste ai successivi commi del medesimo articolo;
  - gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione, oltre ai casi previsti dall’art. 103 del D.Lgs 152/2006:
    - per gli scarichi relativi alla categoria “a) dispersione sul suolo di acque reflue, anche se depurate” di cui alla disciplina delle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo” di cui all’Allegato 4 alle presenti norme,
    - per gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale,
    - per gli scarichi derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia;
  - la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi assoggettati al regime di autorizzazione integrata ambientale come individuati nell’Allegato I del D.Lgs. 59/2005, attuazione della Direttiva 96/61/CE, nonché la realizzazione di nuovi allevamenti che non posseggano un adeguato rapporto fra capi allevati e terreno a titolo reale di godimento disponibile per lo spandimento;
- 5 Nei settori di ricarica di tipo B e D vanno rispettate le seguenti disposizioni:
- gli strumenti di pianificazione settoriale provinciali e comunali (PIAE e PAE) dovranno garantire che l’esercizio delle attività estrattive per le quali al 1 febbraio 2006, data di entrata in vigore del PTA, non è stata approvata la convenzione

richiesta dall'art. 12 della L.R. 17/1991 e successive modificazioni, venga effettuato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le attività estrattive non devono compromettere i livelli di protezione naturali e in particolare non devono portare a giorno l'acquifero principale e comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività come previsto dalla vigente normativa; nella formazione dei citati progetti dovrà essere valutato il potenziale utilizzo delle ex cave come bacini di accumulo della risorsa idrica, in relazione alla pianificazione prevista per i bacini irrigui a basso impatto ambientale di cui all'art. 13C comma 2 lett. d.2) del PTCP;
  - non sono ammessi tombamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla "colonna" A della Tabella 1 riportata nell'Allegato 5, Parte IV, Titolo V, del D.lgs 152/2006 e s.m.i.
- 6 Nei settori di ricarica di tipo D le attività estrattive vanno finalizzate prioritariamente al recupero idraulico al fine di ripristinare e favorire il rapporto fiume-falda. Compete agli strumenti di pianificazione settoriale provinciali e comunali (PIAE e PAE) definire le analisi ambientali da eseguire e le conseguenti valutazioni da effettuare, in riferimento al rapporto falda-fiume e ai rischi e opportunità che le attività estrattive previste comportano.
- 7 Nei settori di ricarica di tipo D non sono ammesse discariche di rifiuti di alcun genere classificati ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs 152/2006.
- 8 Nei settori di ricarica di tipo B non sono ammesse discariche per rifiuti classificati pericolosi ai sensi dell'art. 184, comma 5 del D.Lgs 152/2006.
- 9 Nei settori di ricarica di tipo D non è consentito l'insediamento di nuove attività industriali.
- 10 Nelle **aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche** di cui al comma 1 lettera b sono vietati:
- la localizzazione di nuovi insediamenti industriali considerati a rischio di incidenti rilevanti ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs 334/1999 come modificato e integrato dal D.Lgs. 238/2005 ("Attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose");
  - gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo ai sensi dell'art. 104, comma 1 D.Lgs 152/2006, con le deroghe previste ai successivi commi del medesimo articolo;
  - gli scarichi nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo fatta eccezione, oltre ai casi previsti dall'art. 103 del D.Lgs 152/2006:
    - per gli scarichi relativi alla categoria "a) dispersione sul suolo di acque reflue, anche se depurate" di cui alla disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa

in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo” di cui all’Allegato 4 alle presenti norme,

-per gli scarichi di fognature bianche al servizio di aree a destinazione residenziale,  
-per gli scarichi derivanti da scolmatori di piena, al servizio di reti fognarie unitarie, sottese ad aree ad esclusiva destinazione residenziale, se dotati di adeguati sistemi di gestione di acque di prima pioggia;

- la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi assoggettati al regime di autorizzazione integrata ambientale come individuati nell’Allegato I del D.Lgs. 59/2005, attuazione della Direttiva 96/61/CE, nonché la realizzazione di nuovi allevamenti che non posseggano un adeguato rapporto fra capi allevati e terreno a titolo reale di godimento disponibile per lo spandimento;

11 Nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche gli strumenti di pianificazione settoriale provinciali e comunali (PIAE e PAE) dovranno garantire che l’esercizio delle attività estrattive per le quali al 1 febbraio 2006, data di entrata in vigore del PTA, non è stata approvata la convenzione richiesta dall’art. 12 della L.R. 17/1991 e successive modificazioni, venga effettuato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le attività estrattive non devono compromettere i livelli di protezione naturali e in particolare non devono portare a giorno l’acquifero principale e comportare rischi di contaminazione della falda e sono subordinate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell’attività come previsto dalla vigente normativa; nella formazione dei citati progetti dovrà essere valutato il potenziale utilizzo delle ex cave come bacini di accumulo della risorsa idrica, in relazione alla pianificazione prevista per i bacini irrigui a basso impatto ambientale di cui all’art. 13C comma 2 lett. d.2) del PTCP;
- non sono ammessi tombamenti di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla “colonna” A della Tabella 1 riportata nell’Allegato 5, Parte IV, Titolo V, del D.lgs 152/2006 e s.m.i..
- le attività estrattive vanno finalizzate prioritariamente al recupero idraulico al fine di ripristinare e favorire il rapporto fiume-falda. Compete agli strumenti di pianificazione settoriale provinciali e comunali (PIAE e PAE) definire le analisi ambientali da eseguire e le conseguenti valutazioni da effettuare, in riferimento al rapporto falda-fiume e ai rischi e opportunità che le attività estrattive previste comportano;

12 Nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche deve essere 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” riportata nell’Allegato 1.4 alle norme del PTCP, quando la singola disposizione riportata nell’Allegato è riferita espressamente a tutti i settori delle aree ricarica della falda (dicitura “Tutti i settori di ricarica della falda”);

13 Nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche non sono ammesse scariche per "rifiuti pericolosi" ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs 152/2006.

#### **B. Zone di protezione delle acque sotterranee**

14 Le zone che si inseriscono nella fascia di territorio che si estende lungo il margine pedecollinare e comprendono parte dell'alta pianura sono caratterizzate dalla presenza delle conoidi alluvionali del fiume Panaro e del torrente Samoggia e dei corsi d'acqua minori e presentano in profondità le falde idriche da cui attingono i principali acquedotti per uso idropotabile. In queste zone sono ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni, sia le aree proprie dei corpi centrali delle conoidi, caratterizzate da ricchezza di falde idriche. Al fine di dettare le norme per la tutela dei corpi idrici sotterranei vengono di seguito definite le zone a diverse vulnerabilità presenti sul territorio, perimetrare sulla Tavola 1 del presente piano.

15 Per vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento si deve intendere la suscettività specifica dei sistemi acquiferi, nelle loro diverse parti componenti e nelle loro diverse situazioni geometriche e idrodinamiche, a ricevere e diffondere, anche mitigandone gli effetti, un inquinante fluido o idroveicolato tale da produrre impatto sulla qualità dell'acqua sotterranea nello spazio e nel tempo.

16 Sul territorio comunale s'individuano quattro classi di vulnerabilità e, al fine di applicare le disposizioni per la tutela dei corpi idrici sotterranei, vengono distinte altrettante zone:

- Zone a Vulnerabilità Elevata (E): nelle quali si riscontra la connessione tra i corpi ghiaiosi superficiali e quelli più profondi; in queste zone l'alimentazione degli acquiferi avviene anche per alimentazione diretta dalla superficie per infiltrazione;
- Zone a Vulnerabilità Alta (A): l'acquifero è considerato libero, il tetto delle ghiaie si rinviene a pochi metri di profondità dal piano di campagna e la litologia di superficie è prevalentemente medio-grossolana;
- Zone a Vulnerabilità Media (M): si presentano in corrispondenza del dominio di affioramento delle sabbie, o di litologie limose, dove il tetto delle ghiaie si rinviene a meno di 10 metri dal piano di campagna;
- Zone a Vulnerabilità Bassa (B): nelle quali risultano predominanti litologie superficiali prevalentemente fini, l'acquifero è confinato ed il tetto delle ghiaie si approfondisce oltre i 10 m.

17 Le zone di cui al comma 16, fermi restando i compiti di cui al DPR 236/88, D.Lgs 152/99 e D.Lgs 258/2000, vengono sottoposte ai seguenti indirizzi:

- devono essere promosse iniziative per orientare le scelte colturali in modo da controllare la diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto e altri nutrienti;
- devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni, in particolare

devono essere incentivate la raccolta e l'utilizzo a fini irrigui delle acque piovane o di quelle disperse nel primo sottosuolo, in ogni caso per la generalità delle attività e degli insediamenti esistenti dovrà essere perseguito il massimo risparmio nell'uso delle risorse idriche privilegiandone l'uso idropotabile;

- devono essere attivate misure tese alla tutela delle falde profonde prescrivendo la corretta chiusura dei pozzi non più utilizzati.

18 Nelle zone di cui al comma 16, fermi restando i compiti di cui al DPR 236/88, D.Lgs 152/99 e D.Lgs 258/2000, qualsiasi attività suscettibile di danneggiare i corpi idrici sotterranei è sottoposta ai seguenti DIVIETI e PRESCRIZIONI:

19 Zona E – Divieti

Lo stoccaggio sul suolo di concimi organici.
Lo stoccaggio di liquami di origine zootecnica
Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori.
Lo smaltimento mediante spandimento di liquami di origine zootecnica.
Insediamiento di attività zootecniche a carattere intensivo.
Pozzi neri di tipo assorbente.
Lo stoccaggio sul suolo di rifiuti tossico-nocivi e di rifiuti di qualsiasi genere, anche se provvisorio.
La realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui al D.M. 22/97 e successive modificazioni e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
Lo stoccaggio interrato di idrocarburi.
La localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n.82/501 (come recepita dalle norme italiane D.P.R. n. 175 del 17/5/1988 e successive).

L'insediamento di nuove attività industriali potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti (vedi elenco provvisorio Appendice 3 PTCP).
Gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque tutte le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze degli elenchi I e II allegati al Dlg. 132/92.
La ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 Dicembre 1993 n.1775.
La realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque inquinate.
I prelievi dai corsi d'acqua superficiali ove non autorizzati dalle Autorità di Bacino competenti.

#### Zona E – Prescrizioni

La distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente in materia ai sensi della L.R. 50/95 e successive modificazioni ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir.CEE 91/676) al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero soggiacente.
E' obbligatorio provvedere alla verifica quadriennale della tenuta idraulica dei contenitori adibiti allo stoccaggio di liquame.
Le fognature e le fosse biologiche devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica.
La rete fognaria dovrà prevedere il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalla vie di acque superficiali (anche vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione di precipitazioni più intense di quelle compatibili con la rete fognaria.

<p>Per gli scarichi in acque superficiali, e in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del D.P.R. 515/82.</p>
<p>Gli scarichi delle acque reflue industriali e di acque reflue urbane dovranno rispettare, per i soli composti azotati, i seguenti limiti:</p> <p>azoto totale - 15 mg/l (compreso quello ammoniacale);</p> <p>azoto ammoniacale - 5 mg/l.</p>
<p>Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubbliche fognature dovranno essere collettati dove possibile alla rete fognaria o dotati di sistemi di trattamento che garantiscano l'abbattimento dell'azoto: in quest'ultimo caso le emissioni in acque superficiali dovranno rispettare i limiti di concentrazione dell'azoto di cui al punto precedente.</p>
<p>Gli interventi di recupero edilizio in territorio rurale su edifici i cui scarichi non recapitano in pubblica fognatura devono garantire condizioni di protezione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; in particolare è da escludere il sistema della sub-irrigazione in quanto non sostenibile ambientalmente.</p>
<p>Gli interventi edilizi non devono comportare la realizzazione di pali o di scavi profondi per evitare la formazione di vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti; qualora sia necessario, gli interventi nel sottosuolo non dovranno diminuire il grado di protezione naturale degli acquiferi.</p>
<p>I pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.</p>

#### Zona A – Divieti

<p>Lo stoccaggio sul suolo di concimi organici.</p>
<p>Lo stoccaggio di liquami di origine zootecnica</p>
<p>Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori.</p>

Lo smaltimento mediante spandimento di liquami di origine zootecnica.
Insediamiento di attività zootecniche a carattere intensivo.
Pozzi neri di tipo assorbente.
Lo stoccaggio sul suolo di rifiuti tossico-nocivi e di rifiuti di qualsiasi genere, anche se provvisorio.
La realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui al D.M. 22/97 e successive modificazioni e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
Lo stoccaggio interrato di idrocarburi.
La localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n.82/501 (come recepita dalle norme italiane D.P.R. n. 175 del 17/5/1988 e successive).
Gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque tutte le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze degli elenchi I e II allegati al Dlg. 132/92.
La ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 Dicembre 1993 n.1775.
La realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque inquinate.
I prelievi dai corsi d'acqua superficiali ove non autorizzati dalle Autorità di Bacino competenti.

#### Zona A – Prescrizioni

E' obbligatorio provvedere alla verifica quadriennale della tenuta idraulica dei contenitori adibiti allo stoccaggio di liquame.

L'insediamento di nuove attività industriali potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti (vedi elenco provvisorio Appendice 3 del PTCP) dovrà essere preceduto da uno Studio Idrico di Area che valuti:

- la domanda e la disponibilità di risorsa;
- la possibilità di scaricare acque reflue in rapporto agli obiettivi fissati per le acque superficiali;
- in ogni caso lo Studio deve essere finalizzato a limitare al minimo la quantità di acque utilizzate individuando eventuali prescrizioni a cui sottoporre le singole attività.

Tale Studio dovrà dimostrare l'assoluta assenza di rischi di contaminazione nei confronti della risorsa idrica sotterranea.

La rete fognaria dovrà prevedere il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalla vie di acque superficiali (anche vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione di precipitazioni più intense di quelle compatibili con la rete fognaria.

Per gli scarichi in acque superficiali, e in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del D.P.R. 515/82.

Gli scarichi delle acque reflue industriali e di acque reflue urbane dovranno rispettare, per i soli composti azotati, i seguenti limiti:

azoto totale - 15 mg/l (compreso quello ammoniacale);

azoto ammoniacale - 5 mg/l.

Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubbliche fognature dovranno essere collettati dove possibile alla rete fognaria o dotati di sistemi di trattamento che garantiscano l'abbattimento dell'azoto: in quest'ultimo caso le emissioni in acque superficiali dovranno rispettare i limiti di concentrazione dell'azoto di cui al punto precedente.

Gli interventi di recupero edilizio in territorio rurale su edifici i cui scarichi non recapitano in pubblica fognatura devono garantire condizioni di protezione del rischio

di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; in particolare è da escludere il sistema della sub-irrigazione in quanto non sostenibile ambientalmente.

I pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

#### Zona M – Divieti

Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori.

Pozzi neri di tipo assorbente.

Lo stoccaggio sul suolo di rifiuti tossico-nocivi e di rifiuti di qualsiasi genere, anche se provvisorio.

La realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui al D.M. 22/97 e successive modificazioni e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

La localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n.82/501 (come recepita dalle norme italiane D.P.R. n. 175 del 17/5/1988 e successive).

Gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque tutte le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze degli elenchi I e II allegati al Dlg. 132/92.

La ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 Dicembre 1993 n.1775.

La realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque inquinate.

I prelievi dai corsi d'acqua superficiali ove non autorizzati dalle Autorità di Bacino

competenti.

#### Zona M – Prescrizioni

E' obbligatorio provvedere alla verifica quadriennale della tenuta idraulica dei contenitori adibiti allo stoccaggio di liquame.

Lo smaltimento di liquami zootecnici, ove consentito, deve essere fortemente limitato in linea con quanto previsto dal Piano stralcio Settore Zootecnico del Piano di Risanamento delle Acque Regionale.

L'insediamento di nuove attività industriali potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti (vedi elenco provvisorio Appendice 3 del PTCP) dovrà essere preceduto da uno Studio Idrico di Area che valuti:

- la domanda e la disponibilità di risorsa;
- la possibilità di scaricare acque reflue in rapporto agli obiettivi fissati per le acque superficiali;
- in ogni caso lo Studio deve essere finalizzato a limitare al minimo la quantità di acque utilizzate individuando eventuali prescrizioni a cui sottoporre le singole attività.

Tale Studio dovrà dimostrare l'assoluta assenza di rischi di contaminazione nei confronti della risorsa idrica sotterranea.

Le derivazioni di acque superficiali, ove consentite, devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (L.36/95).

Gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia, ispezionabile.

La rete fognaria dovrà prevedere il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalla vie di acque superficiali (anche vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione di precipitazioni più intense di quelle compatibili con la rete fognaria.

Per gli scarichi in acque superficiali, e in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua

devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del D.P.R. 515/82.
Gli scarichi delle acque reflue industriali e di acque reflue urbane dovranno rispettare, per i soli composti azotati, i seguenti limiti: azoto totale - 15 mg/l (compreso quello ammoniacale); azoto ammoniacale - 5 mg/l.
Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubbliche fognature dovranno essere collettati dove possibile alla rete fognaria o dotati di sistemi di trattamento che garantiscano l'abbattimento dell'azoto: in quest'ultimo caso le emissioni in acque superficiali dovranno rispettare i limiti di concentrazione dell'azoto di cui al punto precedente.
Gli interventi di recupero edilizio in territorio rurale su edifici i cui scarichi non recapitano in pubblica fognatura devono garantire condizioni di protezione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; in particolare è da escludere il sistema della sub-irrigazione in quanto non sostenibile ambientalmente.
I pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

#### Zona B – Divieti

Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori.
Lo stoccaggio sul suolo di rifiuti tossico-nocivi e di rifiuti di qualsiasi genere, anche se provvisorio.
La localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n.82/501 (come recepita dalle norme italiane D.P.R. n. 175 del 17/5/1988 e successive).
Gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque tutte le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze

degli elenchi I e II allegati al Dlg. 132/92.

#### Zona B – Prescrizioni

E' obbligatorio provvedere alla verifica quadriennale della tenuta idraulica dei contenitori adibiti allo stoccaggio di liquame.

Lo smaltimento di liquami zootecnici, ove consentito, deve essere fortemente limitato in linea con quanto previsto dal Piano stralcio Settore Zootecnico del Piano di Risanamento delle Acque Regionale.

L'insediamento di nuove attività industriali potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti (vedi elenco provvisorio Appendice 3 del PTCP) dovrà essere preceduto da uno Studio Idrico di Area che valuti:

- la domanda e la disponibilità di risorsa;
- la possibilità di scaricare acque reflue in rapporto agli obiettivi fissati per le acque superficiali;
- in ogni caso lo Studio deve essere finalizzato a limitare al minimo la quantità di acque utilizzate individuando eventuali prescrizioni a cui sottoporre le singole attività.

Tale Studio dovrà dimostrare l'assoluta assenza di rischi di contaminazione nei confronti della risorsa idrica sotterranea.

Le derivazioni di acque superficiali, ove consentite, devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (L.36/95).

Gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia, ispezionabile.

Per gli scarichi in acque superficiali, e in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del D.P.R. 515/82.

Gli interventi di recupero edilizio in territorio rurale su edifici i cui scarichi non recapitano in pubblica fognatura devono garantire condizioni di protezione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; in particolare è da escludere il sistema della sub-irrigazione in quanto non sostenibile ambientalmente.

I pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

### **CAPO III - AREE ED ELEMENTI DI VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO**

#### **Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili**

- 1 Nella Tavola 1 del presente PSC sono individuate e perimetrare le aree di pertinenza dei fontanili, elementi puntuali e canali di pertinenza per il deflusso superficiale, che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica.
- 2 Nelle aree di cui al comma 1 sono vietate:
  - le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma terzo, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di gestione dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
- 3 Nelle aree di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
- 4 Nelle aree di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature seguenti:
  - linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - invasi ad usi plurimi;
  - impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;qualora tali opere siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali.

I progetti delle opere di cui sopra dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, anche in rapporto alle possibili alternative.

Nelle aree di cui al primo comma è inoltre ammessa:

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

Nelle aree di cui al primo comma sono inoltre ammessi:

- gli interventi di MO e MS sui manufatti edilizi esistenti, salvo diverse indicazioni riguardanti il sistema insediativo storico;
- l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

#### **Art. 29 - Reti ecologiche**

- 1 Nella Tavola 1 del presente piano sono individuate le aree e le fasce di territorio urbano ed extraurbano per le quali devono essere elaborati progetti di sviluppo e valorizzazione allo scopo di:
  - favorire la ricostruzione di un miglior habitat naturale;
  - favorire la costituzione di reti ecologiche di connessione;
  - preservare le caratteristiche meteorologiche locali.
- 2 Le aree individuate ai fini del comma 1 del presente articolo sono:
  - le aree comprese all'interno delle arginature del fiume Panaro e del Torrente Samoggia;
  - le fasce dei canali Torbido, Chiaro, S. Giovanni e dello Scolo Muzza nei tratti extraurbani sottoposti a vincolo ex DM 42/2004;
  - le aree di pertinenza dei canali pubblici e consortili;
  - le aree di cui all'art.23 delle presenti norme;
  - le aree che comprendono il verde pubblico di mitigazione al tracciato ferroviario Alta Capacità;
  - gli ambiti agricoli periurbani;
  - gli ambiti per dotazioni
- 3 Nelle aree di cui al comma 2 il PSC indica la preferenziale localizzazione di dotazioni ecologico ambientali da realizzare in sede di pianificazione attuativa e di POC.

- 4 I requisiti e le prestazioni delle aree individuate dal comma 2 del presente articolo possono essere oggetto di particolari definizioni progettuali da elaborarsi in sede di POC.

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

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

##### **Art. 34 - Fasce di rispetto per la viabilità stradale di rilevanza strutturale**

- 1 Le fasce di rispetto sono aree espropriabili per opere di pubblica utilità legate all'adeguamento delle infrastrutture viarie. Il vincolo di tipo espropriativo sarà apposto attraverso il POC.
- 2 Le fasce di rispetto - definite in conformità a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada - e quelle di ambientazione sono riportate nella Tavola 2.
- 3 All'interno del territorio urbanizzato, gli interventi edilizi sono soggetti al rispetto delle distanze previste dal RUE.
- 4 All'interno delle fasce di rispetto, fermo restando quanto previsto dal vigente Nuovo Codice della Strada e fatte salve le normative di cui all'art. 96 del Titolo V delle presenti norme, valgono comunque le seguenti disposizioni:
  - è ammessa la costruzione di aree di sosta attrezzate e di manufatti o edifici, previa autorizzazione degli enti competenti, adibiti a distributori di carburante, laddove previsto e come disciplinato dal RUE;
  - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
  - per gli edifici esistenti sono ammesse le trasformazioni compatibili con le prescrizioni riguardanti il clima acustico e l'inquinamento atmosferico e comunque tali da non pregiudicare la realizzazione degli interventi di cui al comma successivo;
  - è ammessa la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione qualora non compromettano la realizzazione degli interventi di mitigazione di cui al comma successivo e comunque previo parere delle autorità competenti e degli enti o società proprietari dell'infrastruttura viaria;
  - sono ammessi gli interventi finalizzati alla mitigazione dell'impatto acustico e alla riqualificazione ambientale.
- 5 Per edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale che arrecano pregiudizio alla sicurezza stradale o che ricadono all'interno dei corridoi di fattibilità delle nuove opere stradali, il POC può prevedere la demolizione e trasferimento della potenzialità edificatoria.

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

- 1 La Tavola 2 del presente piano riporta il sistema dei percorsi ciclabili e ciclopedonali e delle aree pedonali esistenti di rilevanza strutturale, in particolare sono indicati i

tratti di pista ciclabile esistenti e di progetto che costituiscono la rete principale dei percorsi per le relazioni interambito e con gli attrattori principali.

- 2 I percorsi ciclabili di progetto di cui al comma 1 del presente articolo, sono da intendersi come tracciati di massima, da definire in dettaglio negli studi di fattibilità per il territorio consolidato ovvero in sede di POC e di PUA per gli ambiti territoriali di nuovo insediamento e di riqualificazione all'interno dei quali sono previsti. Compete al POC anche l'eventuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.
- 3 I percorsi di cui al comma 1 costituiscono dotazione ecologico ambientale per il miglioramento della qualità dell'aria.

## **TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

### **Art. 92 - Insediamenti storici – IS.b**

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



**Parte VI**

**VALUTAZIONE DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO**

---

**a cura della Dr.ssa Archeologa Diana Neri**



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

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

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

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

E' solo con la conquista romana dell'inizio del II secolo a.C. che inizia una vera e propria occupazione capillare del territorio, anche attraverso la creazione di infrastrutture in grado di permettere l'agevole spostamento di uomini e mezzi e la bonifica di terreni paludosi fino ad allora inutilizzabili per lo stanziamento. L'impianto ortogonale della centuriazione caratterizza buona parte dell'intero territorio di Castelfranco Emilia, rimanendo in gran parte persistente e ben evidente nella parte a Nord della via Emilia. In particolare tutto l'areale a oriente -verso località Cavazona- vista la carenza di ritrovamenti di epoca romana, sembra non essere stata interessata dall'insediamento persistente dei coloni. Una delle possibili spiegazioni di mancati ritrovamenti però potrebbe essere dovuta all'utilizzo dell'area come espansione golenale del Samoggia con la conservazione di un tratto di palude e boscaglia a ridosso del fiume.

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

L'impianto urbanistico regolare del borgo fortificato di Castelfranco (tuttora leggibile nello schema a maglie rettangolari delineato dal sistema viario interno) risulta imperniato su un asse centrale (la via Emilia) da cui si staccano una serie di strade perpendicolari che suddividono il terreno in porzioni rettangolari adibite ad aree edificabili. Il perimetro urbano, cui si accedeva

da due porte collocate sulla via Emilia, ad est e ad ovest, venne difeso con fossati e, ben presto, anche da mura.

Anche in questo periodo la località su cui sorgerà l'attuale centro della Cavazzona non sembra mostrare una particolare valenza insediativa, se non per il Palazzo della Posta (Bastia) che sorge a ridosso della via Emilia il cui primo impianto dovrebbe risalire al XIII secolo come luogo di sosta e riparo per gli armati che difendevano il confine.

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

ANGIOLINI, NERI 2000	E. ANGIOLINI, D. NERI, NUOVI DATI PER LA STORIA DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, "AMSPANTPROVMODENESI", SERIE XI, VOL XXII, 2000, PP.63-73.
ATLANTE BENI 2009	ATLANTE DEI BENI ARCHEOLOGICI DELLA PROVINCIA DI MODENA, VOL. III, FIRENZE, 2009.
BOCCHI 1979	F. BOCCHI, CENTRI MINORI E FONTI CATASTALI. STRUTTURE SOCIALI E SPAZIO URBANO NEL TERRITORIO BOLOGNESE ATTRAVERSO IL CATASTO BONCOMPAGNI (1789): UN METODO DI ANALISI, IN STORIA DELLA CITTÀ, II, 1979, PP. 5-42.
BORGO FRANCO 2003	LA NASCITA DEL BORGO FRANCO. L'EVOLUZIONE DEL TERRITORIO DAL XIII SECOLO AD OGGI, QUADERNO DI MOSTRA, MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, 15 NOV. 2003 - 10 GEN. 2004, BOLOGNA-SAN GIOVANNI IN PERSICETO 2003.
CITTÀ CASTELFRANCO 2007	CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2007.
CESARI, NERI 2006	L. CESARI, D. NERI, GUIDA AL MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA, 2006.
DOTTI MESSORI, NERI 1999	G. DOTTI MESSORI, D. NERI, MAPPE, DOCUMENTI, REGISTRI... ALLA RICERCA DEI SEGNI DEL PASSATO, SAN GIOVANNI IN PERSICETO, 1999.
GELICHI, LIBRENTI 1997	S. GELICHI, M. LIBRENTI, CERAMICHE POSTMEDIEVALI IN EMILIA ROMAGNA, IN ARCHEOLOGIA POSTMEDIEVALE I (1997), PP. 185-229.
GHEZA FABBRI 1981	L. GHEZA FABBRI, IL LAVORO COATTO IN ETÀ MODERNA: LA COSTRUZIONE DI FORTE URBANO. CENNI STORICI, "IL CARROBBIO", VII, 1981, PP. 190-96.
GIORDANI, LIBRENTI 1993	N. GIORDANI, M. LIBRENTI, CASTELFRANCO EMILIA, PIAZZA MORO, STUDI E DOCUMENTI DI ARCHEOLOGIA, VIII (1993), P. 328.

- LIBRENTI, ZANARINI 1999 M. LIBRENTI, M. ZANARINI, ARCHEOLOGIA E STORIA DI UN BORGO NUOVO BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA (MO), IN S. GELICHI (A CURA DI), ARCHEOLOGIA MEDIEVALE IN EMILIA OCCIDENTALE. RICERCHE E STUDI, MANTOVA 1999, PP. 79-113.
- LIBRENTI, ZANARINI 2002 M. LIBRENTI, M. ZANARINI, STRUTTURE EDILIZIE E DIFESE DI UN BORGO FRANCO BOLOGNESE: CASTELFRANCO EMILIA, IN D. NERI, M. E A. STADIOTTI (A CURA DI), CASTELFRANCO E.: UN PAESE, LA SUA STORIA, LA SUA ANIMA, CARNATE (MI) 2002, PP. 38-51.
- MALNATI, NERI 2001 L. MALNATI, D. NERI, LA NECROPOLI E L'ABITATO VILLANOVIANO "AL GALOPPATOIO" DI CASTELFRANCO EMILIA, FIRENZE 2001.
- NERI 2000 D. NERI, TRASFORMAZIONI DEL PAESAGGIO URBANO: IMMAGINI E VOLTI DELLA NOSTRA VIA EMILIA, IN D. NERI (A CURA DI), LA VIA AEMILIA TRA STORIA ED AMBIENTE. EREDITÀ E PROSPETTIVE DELLA VIABILITÀ DEL TERRITORIO, CASTELFRANCO EMILIA (MO) S.D., PP. 9-35.
- CAMPAGNARI, NERI 2017 STORIA E ARCHEOLOGIA DI FORUM GALLORUM TRA IV-II SEC. A.C., CDS
- PANCALDI 2005 P. PANCALDI, LE CHIESE SCOMPARE. ORGANIZZAZIONI E STRUTTURE ECCLESIASTICHE NELLA MEDIA PIANURA TRA SAMOGGIA E PANARO (IX-XV SECOLO), IN ECCLESIA. I BENI ECCLESIASTICI DEL TERRITORIO DI CASTELFRANCO EMILIA, CASTELFRANCO EMILIA 2005, PP. 17-37.
- RIGHI 1975 L. RIGHI, LA CRISI DELLA PRODUZIONE CERAMICA A MODENA NEL SETTECENTO, "ATTI E MEMORIE DELLA DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LE ANTICHE PROVINCE MODENESI", S. X, X, 1975, PP. 243-58.

## 2 DOCUMENTI E CARTOGRAFIA

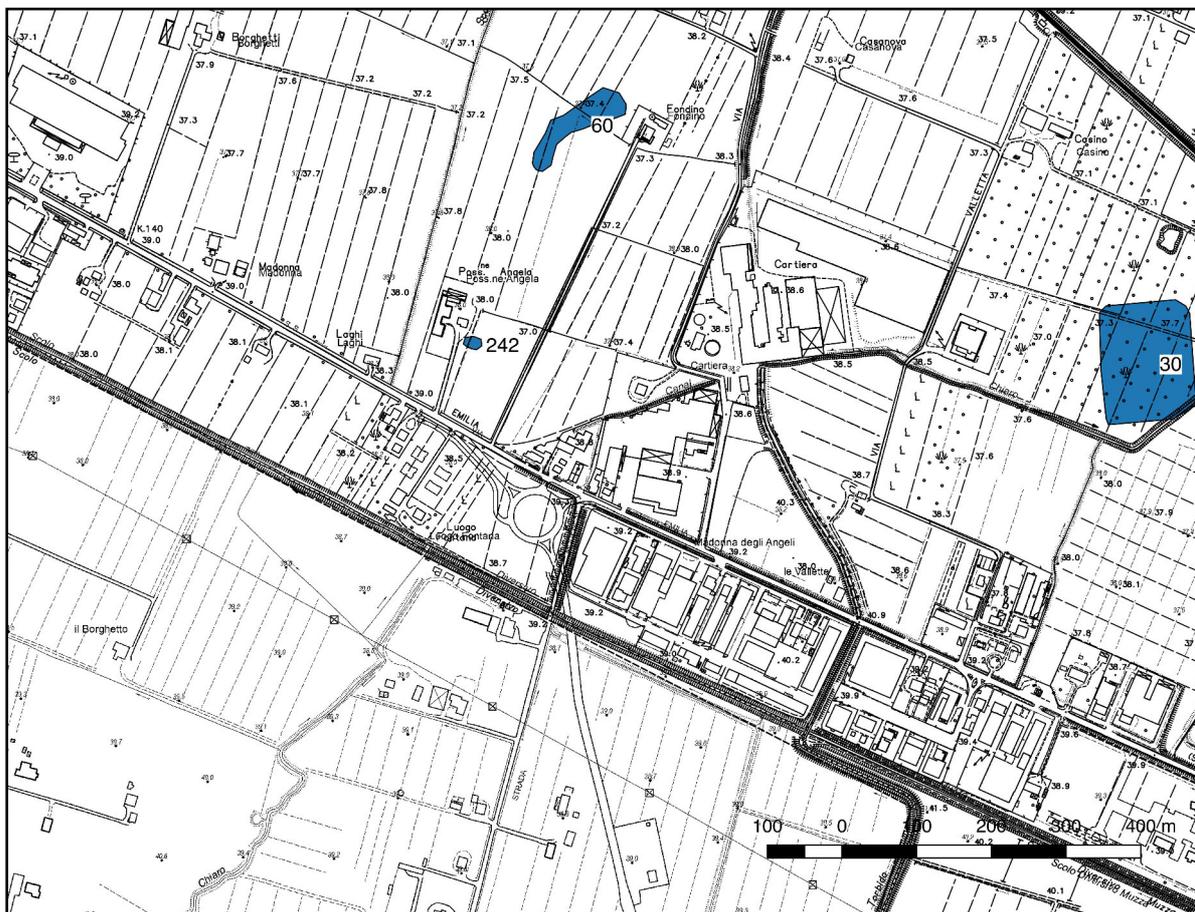
Occorre altresì precisare che :

- 1) la nostra *Carta Archeologica* (di cui inserirò uno stralcio) è aggiornata all'oggi, ma questo strumento è da intendere come una "opera aperta", ergo nuovi ritrovamenti potranno implementare il quadro attuale dei ritrovamenti archeologici (i dati per redigerla sono stati ricavati dall'Atlante della Provincia di Modena 2009 e dagli archivi della Soprintendenza per le scoperte successive a quell'anno).
- 2) la Provincia di Modena ha messo a disposizione dei Comuni, nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PTCP 2009, la *Carta delle Potenzialità Archeologiche della Pianura e del margine Collinare* (ctrl. SisteMonet): in questa opera pionieristica il territorio di Castelfranco Emilia risulta sottoposto a differenti gradi di rischio archeologico, ma il livello di soddisfazione qualitativa che porta ad individuare le azioni da intraprendere per la tutela archeologica e la programmazione urbanistica va individuato in sede di Carta delle Potenzialità Archeologiche di ogni singolo Comune (in sostanza la Provincia di Modena ha fornito delle linee guida, poi trasfuse nel volume del MIBACT e della RER approvato nel 2014 dalla Giunta regionale ma ogni Comune, ai sensi dell'art. 38 del vigente PTCP, dovrà dotarsi di una propria Carta delle Potenzialità Archeologiche)
- 3) la *Carta delle Potenzialità Archeologiche del Comune di Castelfranco Emilia* (di cui inserirò uno stralcio) è in corso di validazione da parte della Soprintendenza competente, e prossimamente occorrerà organizzare un tavolo tecnico (per intenderci, fra pianificatori e archeologi) per uniformare le norme da accompagnare alla Carta, per ora solo abbozzate (e di cui inserirò una tabellina cada scheda). Infine, occorrerà approvare la Carta nelle sedi opportune per darle corretta attuazione.

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



## Età del Ferro



Passando all'Età del Ferro, nelle vicinanze dell'areale in questione sono attestati 3 siti di questo periodo: CE 30, CE 60, CE 242.

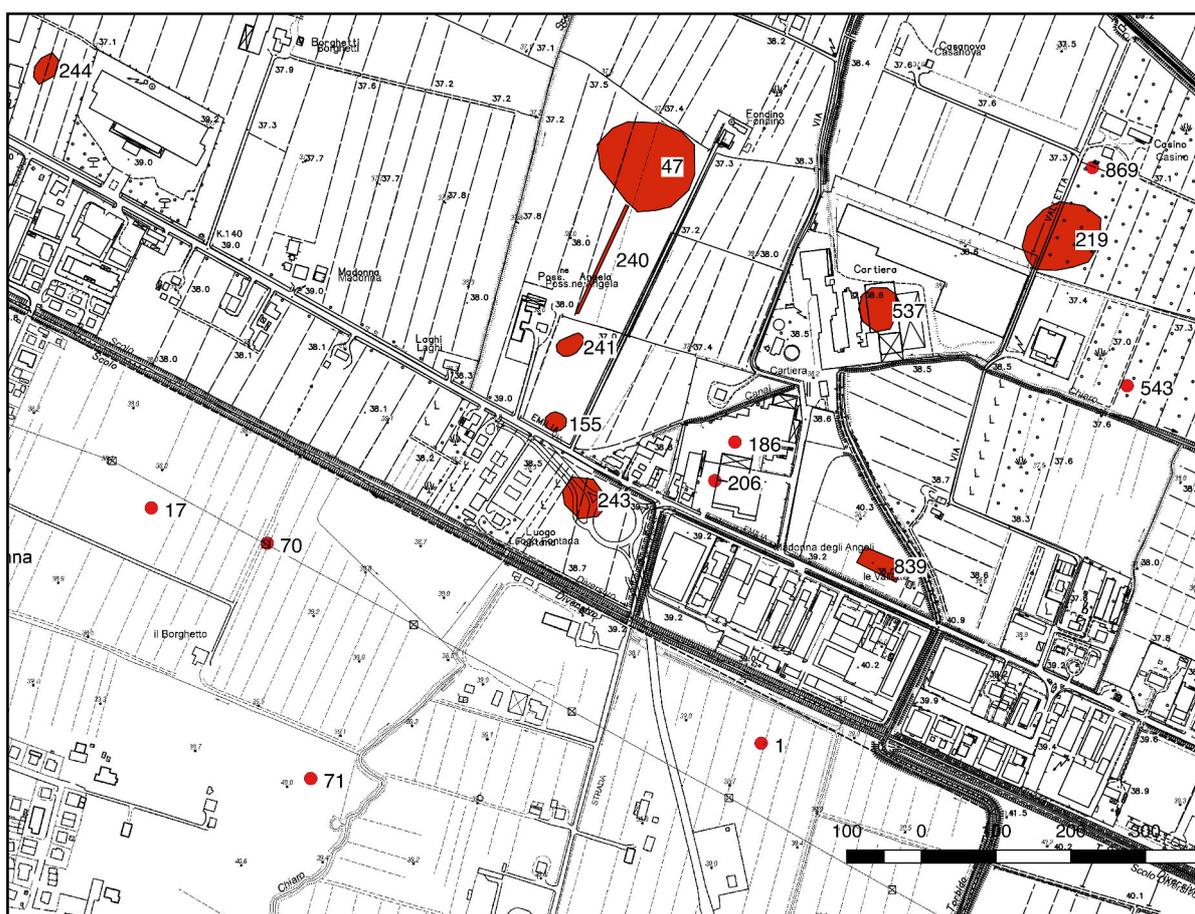
**CE 30:** su una superficie di circa 1 ettaro è stato rinvenuto, prima attraverso ricognizioni di superficie (1991), poi attraverso alcune campagne di scavo sistematico, sotto la direzione della SAER, un esteso abitato etrusco. Il deposito archeologico si trova ad una profondità variabile di circa 1 m al di sotto del piano di campagna attuale. L'abitato, di cui sono note diverse capanne con tetto in laterizi, alcune opere di canalizzazione ed una estesa opera difensiva (terrapieno e fossato) attorno ad esso, si colloca cronologicamente tra V e IV sec. a.C., momento in cui l'abitato venne progressivamente abbandonato. Si segnala inoltre che l'area in questione è sottoposta a vincolo archeologico diretto.

**CE 60:** in un'area di circa 300 mq si sono rinvenute le tracce di un abitato etrusco di V-IV sec. a.C., coevo quindi a CE 30, caratterizzato dalla presenza di strutture in materiale

deperibile e da ceramica di tradizione etrusco-padana, con alcuni frammenti di tradizione celtica lateniana più tarda.

**CE 242:** attraverso raccolte di superficie si sono rinvenute le tracce di un'area insediativa estesa circa 100 mq, di epoca etrusca, databile tra V e IV sec. a.C. **SC 97:** sito di incerta definizione. Entro un areale più ampio, pertinente al sito SC 71, di epoca romana (vedi scheda Età Romana), sono stati rinvenuti alcuni frammenti ceramici inquadrabili genericamente all'Età del Bronzo.

### Età Romana

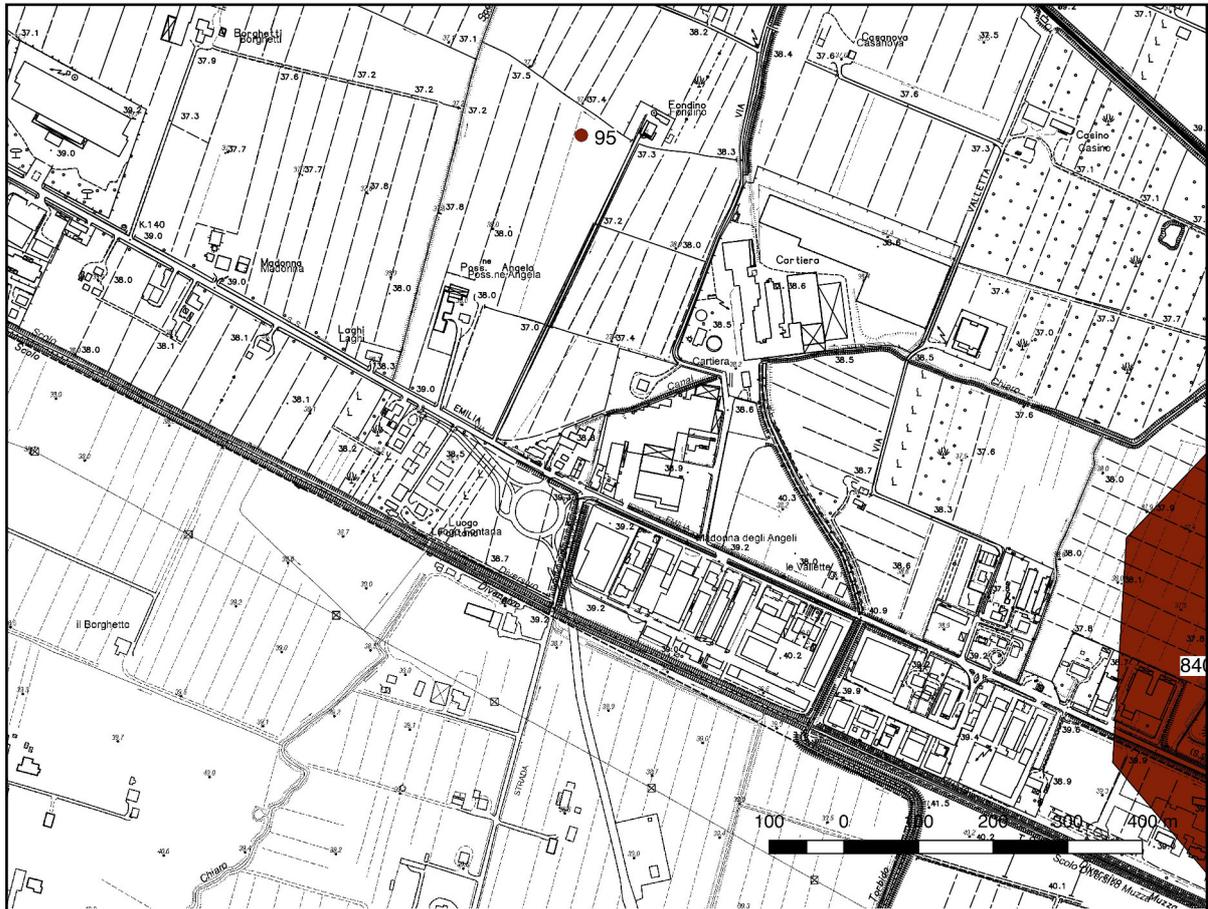


Venendo all'analisi dei ritrovamenti di Età Romana, nei pressi dell'area oggetto della presente analisi si sono rinvenuti 15 siti e 2 assi centuriali, riferibili a questo periodo. Di questi, 13 siti rientrano sotto il comune di Castel Franco Emilia (CE, n), 4 sotto il comune di S. Cesario sul Panaro (SC): CE 47, CE 155, CE 186, CE 206, CE 219, CE 241, CE 243, CE 244, CE 537, CE 543, n. 839, n. 869; SC 1, SC 17, SC 71. Si aggiungono gli assi centuriali CE 240 e SC 70.

- CE 47:** su un'area estesa circa 5000 mq, sono stati rinvenuti resti pertinenti ad una estesa villa di epoca romana, la cui frequentazione si può collocare cronologicamente tra II/I sec. a.C. e IV/V sec. d.C..
- CE 155:** alcuni resti rinvenuti sporadicamente in quest'area, fra cui alcuni elementi frammentari di un monumento funerario ad ara, sono da mettere in relazione con una necropoli di epoca romana, probabilmente in connessione con la più estesa necropoli attigua CE 186.
- CE 186:** nel corso di operazioni agricole, nel 1926 si rinvennero alcuni materiali pertinenti ad un grandioso monumento funerario a dado di epoca romana, caratterizzato dalla presenza di una decorazione a festoni e bucrani, databile tra la fine del I sec. a.C. e l'inizio del I sec. d.C. Il monumento dovrebbe essere inquadrabile in una più estesa area necropolare, da mettere in relazione con l'abitato romano di *Forum Gallorum*.
- CE 206:** da quest'area proviene una epigrafe funeraria di epoca romana (fine I sec. a.C./metà I sec. d.C.), rinvenuta casualmente nel 1986. Come per i casi precedenti, questo ritrovamento è da mettere in relazione con un'area di necropoli assai estesa che doveva occupare buona parte di questa zona.
- CE 219:** su un'area di circa 4200 mq si sono rinvenuti tramite raccolte di superficie, alcuni reperti pertinenti ad un sito di epoca romana, non meglio collocabile cronologicamente e tipologicamente.
- CE 241:** in quest'area sono stati segnalati alcuni frammenti di materiale ceramico e laterizi di epoca romana, probabilmente da mettere in relazione con un sepolcreto.
- CE 243:** in un'area di circa 1200 mq sono emersi elementi riconducibili ad una frequentazione non meglio definibile di epoca romana.
- CE 244:** su una superficie di circa 530 mq sono stati rinvenuti affioramenti di materiale di epoca romana, non meglio inquadrabili cronologicamente.
- CE 537:** alcune raccolte di superficie hanno portato alla luce resti pertinenti ad un edificio rustico di epoca romana, databile tra II/I sec. a.C. e I sec. d.C.
- CE 543:** attraverso raccolte di superficie sono stati recuperati da questo sito alcuni materiali di epoca romana, attribuibili all'impianto di una villa rustica, databili tra II/I sec. a.C. e II sec. d.C.
- n. 839:** in quest'area sono stati rinvenuti resti di una fattoria di epoca romana, non meglio inquadrabili cronologicamente.
- n. 869:** in quest'area sono stati portati alla luce da ricognizioni di superficie, alcuni elementi di una fattoria di epoca romana.

- SC 1:** su di un'areale esteso circa 12500 mq sono stati rinvenuti i resti di una villa di epoca romano imperiale, che si impianta su una struttura produttiva con fornace di epoca romano repubblicana. Il sito è databile pertanto tra II/I sec. a.C. e V/VI sec. d.C.
- SC 17:** in un'area di circa 100 mq sono emersi pochi elementi di difficile definizione, collocabili cronologicamente all'epoca romana.
- SC 71:** entro un'area vasta circa 700 mq sono emerse le tracce di un edificio produttivo con annessa fornace di epoca romana. La frequentazione del sito si può datare tra II/I sec. a.C. e IV/V sec. d.C.
- CE 240:** (asse centuriale): Alcune ricerche di superficie hanno portato all'individuazione di un tratto lungo circa 152 metri di una strada romana, definibile come asse centuriale minore, da mettere in relazione con la villa CE 47 e con la necropoli CE 241.
- SC 70:** (asse centuriale): nel 1995 un affioramento di ghiaia diffusa ha fatto ipotizzare la presenza in quest'area di un asse della centuriazione romana.

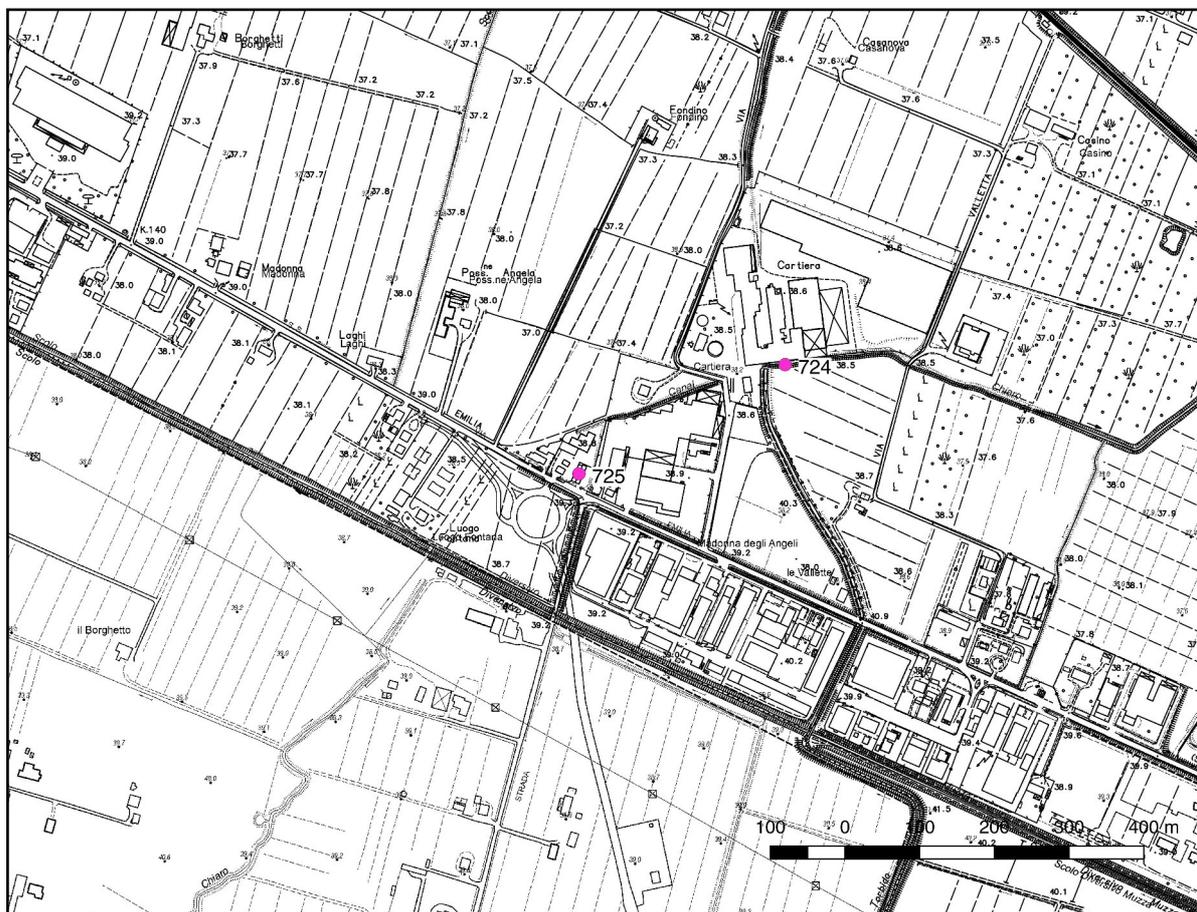
## Età Medievale



Per l'epoca Medievale, nelle vicinanze dell'area in questione è attestata la presenza di un sito di questo periodo, di grande importanza storica e culturale: il Forte Urbano di Castelfranco Emilia (n. 840).

**n. 840:** la costruzione fu commissionata da papa Urbano VIII (1626-1634) nel 1626, che ne affida il progetto all'ingegnere Giulio Buratti di Senigallia, con lo scopo di difendere i confini dello Stato Pontificio. Il forte si presenta a forma di stella, con mura interne circondate da un largo fossato e quattro baluardi muniti di torretta. La larghezza massima esterna è di 900 metri. L'accesso è consentito da una grande porta con tre ponti levatoio. La struttura subì numerosi rifacimenti e sistemazioni nel corso dei secoli, venendo adibita anche a carcere e lazzaretto. Attualmente ospita una comunità di recupero per tossicodipendenti.

## Età Moderna

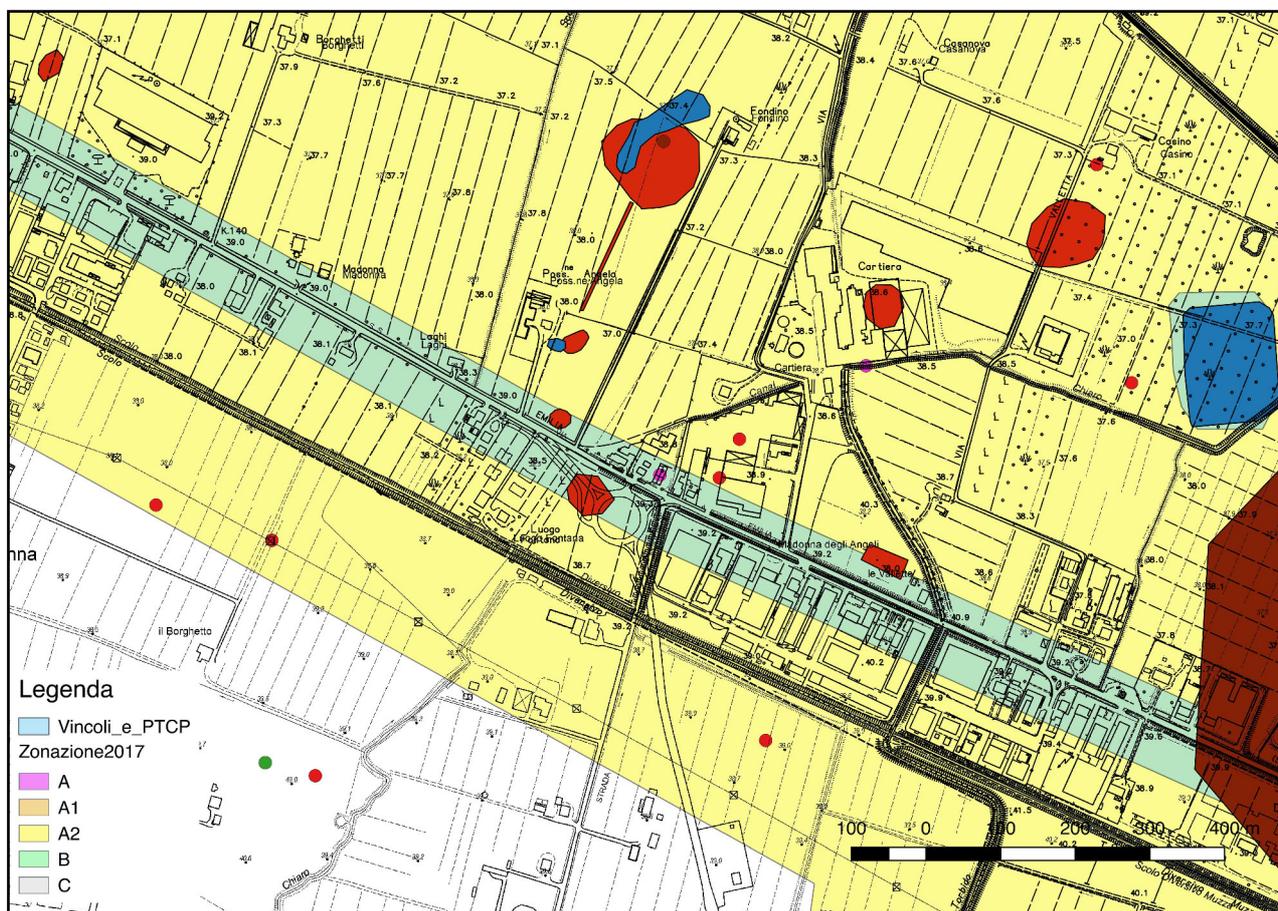


Relativamente all'Età Moderna, in questo areale possiamo trovare due strutture riferibili a questo periodo: n. 724, n. 725.

**n. 724:** Ponte della Cartiera, segnalato già dalle carte comunali, conservate nell'Archivio Comunale di Castel Franco Emilia, almeno a partire dal 1774.

**n. 725:** Oratorio della B.V. degli Angeli. Si tratta di un piccolo oratorio con campanile e sagrestia annessa, di epoca moderna.

## Carta delle potenzialità



Zona	Retino	Grado di potenzialità	Indicazioni normative
A2	<p><b>Giallo:</b></p> <p>a partire dall'età del Bronzo medio i giacimenti di tutte le epoche possono trovarsi in superficie in aree interessate dalle esondazioni e dalla migrazione fluviale del Panaro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio alto per interventi fino a - 2 m;</li> <li>Rischio medio-alto per interventi a maggiore profondità.</li> </ul>	<p><b>Saggi archeologici preventivi e/o splateamento dell'area.</b></p>

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

Occorre rimarcare l'esistenza del rispetto della Via Emilia, ossia 50 m da entrambi i margini della strada.