

**ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica**

**prot. n. 3901 del 05/02/2021 class. 07-04-05 fasc. 2648**

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA – Terza Variante al PSC - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2020. Ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017: RISERVE ai sensi dell'art. 32 L.R. n. 20/2000, VALSAT ai sensi degli art. 18 e 19 LR. 24/2017 e art. 12 D.Lgs.152/2006.**

---

**PREMESSE**

**Aspetti amministrativi e procedurali**

Il PSC del Comune di Castelfranco Emilia, elaborato ai sensi della LR 20/2000, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009. Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 08/04/2009.

Il PSC è stato oggetto di due successive varianti approvate con DCC n. 228 del 13/11/2014 e DCC n. 18 del 28/03/2019.

Il Comune di Castelfranco Emilia, mediante Deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 30/07/2019, ha approvato il Documento Preliminare per la redazione della presente variante al PSC, corredato dalla Valsat Preliminare; ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, è stata indetta la Conferenza di Pianificazione con nota prot. 36120 del 20/09/2019 acquisita agli atti provinciali con nota prot 30564 del 23/09/2019.

Con nota prot. 40508 del 16/10/2019, acquisita agli atti provinciali con nota prot. 33289 del 17/10/2019, il Comune ha trasmesso il verbale della Conferenza di Pianificazione.

Con nota prot. 47811 del 06/12/2019, acquisita agli atti provinciali con nota prot.39972 del 16/12/2019 sono state trasmesse le integrazioni richieste nel corso della prima seduta di Conferenza di Pianificazione ed è stata indetta la seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione, nel corso della quale gli enti partecipanti hanno condiviso una comune valutazione positiva delle proposte poste in campo dall'Amministrazione comunale.

Nella medesima seduta la Provincia di Modena ed il Comune di Castelfranco Emilia hanno convenuto di addivenire alla stipula dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'articolo 14 della LR20/2000, prima dell'adozione della terza variante al PSC.

Il verbale della seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione è stato trasmesso con nota prot. 49804 del 18/12/2019, acquisito agli atti provinciali con nota prot.40545 del 19/12/2019.

L'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.14 LR20/2000 approvato dal Consiglio Provinciale con DCP 1 del 24/02/2020 e delibera del Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia n. 3 del 23/04/2020 è stato sottoscritto in data 25/05/2020 (Castelfranco Emilia) e 27/05/2020 (Provincia).

Il Comune di Castelfranco Emilia con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2020 ha adottato la terza Variante al PSC.

Con nota prot. 32792 del 08/10/2020 il Comune di Castelfranco Emilia ha trasmesso gli elaborati di variante adottati ed ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona al fine di conseguire i pareri, nullaosta e atti di assenso necessari per la conclusione del procedimento in oggetto. Tale comunicazione è stata acquisita agli atti provinciali con nota prot. 30556 del 09/10/2020.

In data 12/10/2020 la Provincia di Modena ha provveduto a chiedere al Comune di Castelfranco Emilia la trasmissione dei pareri pervenuti da parte degli Enti e di eventuali osservazioni.

## PARERI E OSSERVAZIONI

Ai fini della valutazione della terza variante al PSC del Comune di Castelfranco sono pervenuti:

- Parere favorevole con prescrizioni di ARPAE (nota prot. 187158 del 23/12/2020 acquisita agli atti provinciali con prot. 40476 del 24/12/2020, che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- Parere ATERSIR (nota prot. 6454 del 09/10/2019) acquisito agli atti provinciali con prot. 32337 del 10/10/2020.

Con nota prot. 3959 del 27/01/2021 il Comune di Castelfranco Emilia ha dichiarato che nel corso del periodo di deposito sono pervenute due osservazioni, allegando la bozza di controdeduzioni. Con la medesima comunicazione il Comune ha trasmesso la Determina conclusiva della Conferenza dei Servizi ed ha trasmesso i pareri favorevoli con prescrizioni di: ARPAE, AUSL, Aeronautica, HERA Inrete, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

## Sintesi della Variante

La proposta di Variante di PSC riguarda:

### **1) Recepimento di un Accordo ex art.18 LR20/00 finalizzato alla realizzazione di un parco di quartiere a Manzolino**

La Variante consiste nella riclassificazione di una porzione di ambito agricolo in un ambito per dotazioni urbane (171 AD), da adibire a verde pubblico e da cedere gratuitamente all'Amministrazione e contestuale individuazione di un ambito urbano consolidato (AUC 81.9) con potenzialità edificatoria derivante dalla localizzazione di SU dall'adiacente ambito AUC 81.7.

### **2) Riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c 101.3 in ambito produttivo APC.b 102.4**

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

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

Il sub ambito sarà normato da specifica scheda normativa, funzionale ad ammettere per gli interventi di ristrutturazione edilizia la possibilità di modifiche con permesso di costruire convenzionato, a parità di volume, della sagoma e del sedime.

### **4) In località Riolo:**

- lo stralcio dell'ambito di nuovo insediamento AN 136;
- la riclassificazione parziale dell'area della scuola privata e parcheggio entro l'ambito AN138, come ambito specializzato per dotazioni collettive esistenti 138 AD;
- lo stralcio della parte non insediata dell'ambito AN 138.

### **5) in località Riolo Mulino:**

- lo stralcio di una porzione marginale di ambito urbano consolidato 137AC.d;

### **6) in località Rastellino:**

- lo stralcio parziale dell'area classificata per attrezzature sportive e ricreative private in territorio rurale - COLL3.

### **7) Modifiche normative**

- introduzione nell'articolo 66 delle NTA di PSC relativo agli ambiti da riqualificare del comma 5 che permette la possibilità di attuare negli ambiti ARP interventi di qualificazione delle sedi produttive attraverso progetto unitario esteso all'intero ambito, da attuare previo rilascio di permesso

di costruire convenzionato. Interventi più rilevanti di trasformazione urbanistica restano di competenza del POC (Accordo Operativo).

- Stralcio dell'articolo 102 delle NTA di PSC relativo al recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizi, in quanto superato dell'avvenuto recepimento nel RUE delle disposizioni in esso contenute.

#### **8) Stralcio vincoli di tutela storico culturale testimoniali**

La modifica introdotta dalla Variante 3 al PSC riguarda lo stralcio del vincolo di tutela storico-culturale e testimoniale (categoria di intervento RRC) su 3 fabbricati di minor pregio, in quanto oggetto nel tempo di modifiche tali da averne alternato le caratteristiche storiche originarie, situati all'interno del centro storico, al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente. Con la variante, la categoria d'intervento ammessa sui suddetti edifici diviene la ristrutturazione edilizia (RE).

In relazione alle proposte di variante al PSC si segnala nella Relazione Illustrativa il richiamo a due Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 (proposta parco di Manzolino e ambito da riqualificare nel centro storico del capoluogo). Considerato che agli atti non risultano presenti si chiede che l'Amministrazione Comunale ne verifichi la coerenza rispetto alla norma di legge, in sede di approvazione della Variante.

Tutto ciò premesso

**si formulano i seguenti pareri**

***RISERVE ai sensi dell'art. 32 LR 20/2000***

In relazione alle proposte di variante al PSC non si sollevano riserve di natura urbanistica.

***PARERE MOTIVATO in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli art. 18 e 19 LR 24/2017 e all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006***

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti, nel loro insieme, dalla realizzazione della presente Variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia non comportino impatti significativi sulle componenti ambientali indagate nella Valutazione di Sostenibilità (VAS/Valsat);

tenuto conto dei pareri espressi da ARPA, AUSL e da tutti gli enti in premessa citati;

per tutto quanto precede si esprime il seguente

#### **PARERE MOTIVATO AMBIENTALE**

Sulla base della documentazione che costituisce la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.), tenuto conto dei pareri espressi dalle autorità ambientali e dall'autorità procedente nell'ambito dei procedimenti complessivamente svolti nel corso della formazione del PSC, si ritiene di

**ESPRIMERE PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE**

sulla Variante al Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Emilia relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

**A) Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere di ARPAE che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1) ed alla cui integrale lettura si rimanda.**

### CONCLUSIONI

Si propone pertanto che il Presidente della Provincia relativamente alla Variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia adottata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2020 approvi la presente istruttoria non sollevando riserve di carattere urbanistico ai sensi dell'art. 32 LR 20/2000 ed esprimendo parere ambientale favorevole ai sensi degli art. 18/19 LR 24/2017 e D. Lgs 152/2006.

Il Funzionario

Ing. Amelio Fraulini

La Dirigente

Ing. Annalisa Vita

Pratica n. 26261/20

**Al Comune di Castelfranco Emilia**  
**Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**  
[comunecastelfrancoemilia@  
cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)

**All' Azienda U.S.L. di Modena**  
**Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio Igiene  
Pubblica - Area Disciplinare Igiene del Territorio e  
dell'Ambiente costruito**  
[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

**Alla Provincia di Modena**  
**Servizio Pianificazione Territoriale**  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**Oggetto: Adozione terza Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castelfranco Emilia, ai sensi degli artt. 28 e 32 della L.R.20/2000 con D.C.C n.59 del 30/07/2020 - Convocazione Conferenza di Servizi Decisoria. Contributo istruttorio**

In riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi decisoria in modalità sincrona prevista per il 16/12/2020, ai fini del procedimento relativo alla 3<sup>a</sup> Variante di PSC, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.145195 del 08/10/2020, vista la documentazione resa disponibile al link indicato nella convocazione stessa, comprensiva della Relazione di VAS-Valsat, preso atto che la 3<sup>a</sup> Variante di PSC adottata riguarda:

A) Modifiche specifiche:

- A1 - Recepimento dell'accordo ex art.18 del 19/03/2015 finalizzato ad individuare la previsione di un parco di quartiere a Manzolino;
- A2 - Riclassificazione dell'ambito residenziale Cavazzona est AC.c101.3 in ambito produttivo APC.b 102.4;
- A3 – Stralcio perimetrazione ambito RU2 e riclassificazione come sub-ambito1.3 AS del centro storico;

B) Stralcio di ambiti a destinazione residenziale e di un ambito per attrezzature sportive;

C) Modifiche normative;

D) Stralcio di alcuni vincoli di tutela storico-culturale e testimoniale;

rispetto a quanto previsto nella fase preliminare è stato stralciato l'intervento denominato A3- Riclassificazione di una parte dell'ambito AR10 "Cantine Sociali", rimandando la sua definizione nell'ambito del PUG in fase di definizione;

**Arpae** - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna  
**Distretto Area Centro - Modena** - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale – Area Centro - **Viale Fontanelli 23 41121 Modena** | tel +39 059 433958 | fax +39 059 433658 | **PEC aoomo@cert.arpa.emr.it**

*Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370*

la scrivente Agenzia, esprime le seguenti considerazioni di carattere ambientale in merito alle specifiche varianti adottate.

## SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### Sistema fognario – depurativo

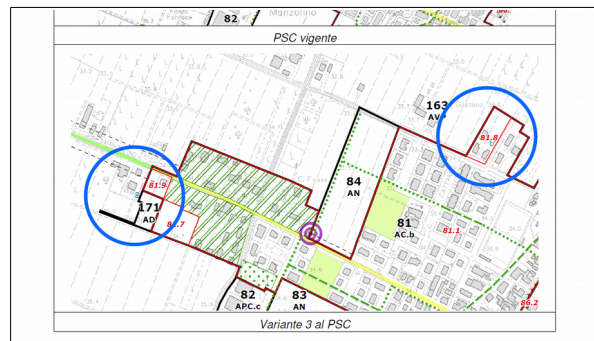
In relazione al sistema fognario e depurativo a servizio del Capoluogo e della frazione di Manzolino sono in corso di definizione gli interventi di adeguamento e potenziamento finalizzati a superare le criticità attualmente presenti e si prende atto del parere favorevole rilasciato dall'Ente gestore del servizio idrico integrato (Hera) con Prot.n. 101643-38977 del 02/12/2020.

**Al fine di non creare disservizi e scarichi di reflui urbani non trattati, sarà necessario che i tempi di realizzo degli interventi nella frazione siano congruenti con quelli di entrata in esercizio degli adeguamenti fognario-depurativi in progetto.**

### A) MODIFICHE SPECIFICHE

#### **A1 - Recepimento dell'accordo ex art.18 del 19/03/2015 finalizzato ad individuare in località Manzolino la previsione di un parco di quartiere.**

La Variante consiste nella riclassificazione di una porzione di ambito agricolo posta a sud di via Manzolino Ovest in un ambito per dotazioni urbane (171 AD), da adibire a verde pubblico e da cedere gratuitamente all'Amm.ne Comunale ed in un ambito urbano consolidato residenziale AC.b.n. 81.9, con SC pari a 590 mq. Vengono inoltre ridefinite le schede dell'ambito 81.8, con incremento della SC pari a 460 mq e dell'ambito 81.7 con SC massima pari a 898,50 mq.



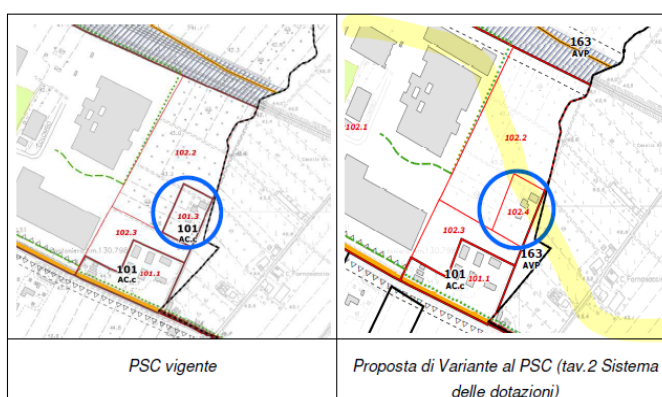
- In merito a quanto sopra si prende atto della conferma delle proposte di trasformazione per gli ambiti 81.9 e AD 171 e dell'approfondimento istruttorio resosi necessario vista la vicinanza degli stessi con l'area di stoccaggio di carburanti.
- Per quanto riguarda il sistema fognario-depurativo si richiama quanto prescritto nel parere di Hera sopra richiamato per lo specifico ambito (81.9).
- In relazione alla **classificazione acustica di progetto** viene confermato il mantenimento delle classi attualmente vigenti alle aree in questione, ritenendole coerenti anche con le trasformazioni urbanistiche proposte ed in particolare: per l'ambito residenziale 81.9 e per l'area a verde di quartiere AD 171, la conferma della classe acustica III e per l'ambito 81.8 la conferma della classe acustica II (si segnala un errore materiale nella Relazione di Valsat-VAS, dove si indica la classe acustica III).

**Confermando quanto proposto si prende anche atto dell'impegno a modificare in fase di formazione del PUG, la classe acustica dell'area posta a confine con l'ambito 81.8, occupata**

da un'ex azienda agricola, oggi utilizzata solo come civile abitazione (assegnata alla classe V "Aree prevalentemente industriali", che ammette limiti acustici non compatibili con l'uso residenziale), ritenendo di fatto superata questa assegnazione.

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

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



- Il cambio d'uso dell'area per la realizzazione di attrezzature di servizio all'attività produttiva esistente, in sostituzione degli usi residenziali attualmente in essere, è sicuramente pertinente, considerato l'ambito industriale nel quale si inserisce (caratterizzato dalla presenza di un deposito mezzi ed una zona prova motori all'aperto, di proprietà della medesima ditta Manitou); tuttavia si ritiene opportuno che le destinazioni d'uso vengano limitate a quelle definite (foresteria e mensa).

Considerando la vicinanza dell'ambito residenziale esistente AC.c 101, intercluso tra la zona industriale, la via Emilia e la strada di accesso al nuovo ambito APC.b 102.4, è necessario evitare la trasformazione di questa strada, attualmente chiusa, in un nuovo accesso alla zona industriale, aperto ai mezzi pesanti.

- Gli interventi attuativi del nuovo ambito APC.b 102.4, dovranno essere corredati da una Valutazione previsionale di impatto acustico.
- Per quanto riguarda la **classificazione acustica**, attualmente all'ambito APC 102 è assegnata la classe acustica III - Aree di tipo misto, mentre all'ambito AC.c 101 è in parte assegnata la classe acustica III ed in parte la classe IV (nella fascia di pertinenza della Via Emilia).

**Nel merito si prende atto dell'intenzione dell'Amministrazione, durante le attività finalizzate all'assunzione del PUG, di aggiornare la Zonizzazione acustica comunale anche di questo ambito industriale, assegnando la classe V, coerentemente con la destinazione urbanistica.**

## A3 - Stralcio perimetrazione ambito RU2 e riclassificazione come sub-ambito 1.3 AS del centro storico.

Al fine di incentivare un importante intervento di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente nel centro Storico del Capoluogo, viene proposta l'eliminazione della

perimetrazione dell'ambito RU2 del Centro storico riclassificandolo come sub-ambito 1.3 AS. Il sub ambito è normato da specifica scheda normativa, funzionale ad ammettere per gli interventi di ristrutturazione edilizia la possibilità di modifiche con permesso di costruire convenzionato, a parità di volume, della sagoma e del sedime.

**Si prende atto di quanto proposto e, considerato che nella Relazione si accenna a prossimi interventi di riqualificazione sull'edificio ex Dadà, nonché sull'area antistante, si ricorda unicamente che se saranno previste modifiche agli impianti di condizionamento (UTA) dell'edificio sarà importante valutare attentamente la loro collocazione rispetto edifici residenziali prossimi a questo, onde evitare il generarsi di problematiche di carattere acustico.**

## **B) STRALCIO DI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **in località Riolo:**

- lo stralcio dell'ambito di nuovo insediamento AN 136;
- la riclassificazione parziale dell'area della scuola privata e parcheggio entro l'ambito AN 138 (F.30, mapp.46 e 48), come ambito specializzato per dotazioni collettive esistenti 138 AD (art. 67);
- lo stralcio della parte non insediata dell'ambito AN 138 (F.30, mapp. 53 e 54).

### **in località Riolo Mulino:**

- lo stralcio di una porzione marginale di ambito urbano consolidato 137 AC.d;

### **in località Rastellino:**

- lo stralcio parziale dell'area classificata per attrezzature sportive e ricreative private in territorio rurale - COLL3.

**Si prende atto di quanto proposto, senza osservazioni di carattere ambientale.**

## **C) MODIFICHE NORMATIVE**

### **C1 Integrazione dell'art. 66 - Norme PSC - "Ambiti da Riqualificare AR"**

La modifica normativa propone l'inserimento del comma 5, relativo agli interventi di qualificazione delle sedi delle attività produttive negli ambiti ARP (ambiti a destinazione prevalentemente produttiva che necessitano di politiche di riconversione volte alla riqualificazione delle attività esistenti con l'introduzione di destinazioni commerciali e terziarie), attraverso progetto unitario esteso all'intero ambito, da attuare previo rilascio di PdC Convenzionato. Interventi più rilevanti di trasformazione urbanistica restano di competenza del POC (Accordo Operativo).

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

**Nel merito si conferma la semplificazione procedurale proposta (permesso di costruire convenzionato) per gli interventi di qualificazione delle sedi produttive di attività esistenti, considerato che gli interventi più rilevanti di trasformazione, identificati in "cambi d'uso" e**



**“ristrutturazione urbanistica”, sono disciplinati dalla scheda d’ambito ed attuati con procedimenti urbanistici, che saranno accompagnati da Verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.**

**C2 – Stralcio art. 102 – Norme PSC “Recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE): modalità e limitazioni”**

Viene proposta l’eliminazione dell’art.102 in quanto superato a seguito dell’avvenuto recepimento nel RUE delle disposizioni in esso contenute (modifica approvata con D.C.C n.97 del 30/07/2015).

**Si prende atto di quanto proposto, senza osservazioni di carattere ambientale.**

**D) STRALCIO DI ALCUNI VINCOLI DI TUTELA STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE**

(L.R. 20/2000, art. A-9, co. 2) apposti su fabbricati di minor pregio situati all’interno del centro storico al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

**Si prende atto di quanto proposto, senza osservazioni di carattere ambientale.**

Distinti saluti

**Il Tecnico esaminatore  
Zombini Marcella**

**Il Dirigente Responsabile del Distretto  
Dr.ssa Paola Rossi**

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

*da sottoscrivere in caso di stampa* La presente copia, composta di n. .... fogli, è conforme all’originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. .... del .....

Data ..... Firma .....