



Comune di

Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

PSC

Piano Strutturale Comunale

L.R. 20/2000 (art.4,c.4, L.R. 24/2017)

VARIANTE AL PSC

Documento Integrato

Documento Preliminare

Rapporto preliminare di ValSat

Scheda e tavola dei Vincoli

Adozione: D.C.C. n.º . del .././õ

Approvazione: D.C.C. n.....del .././.....

Il sindaco

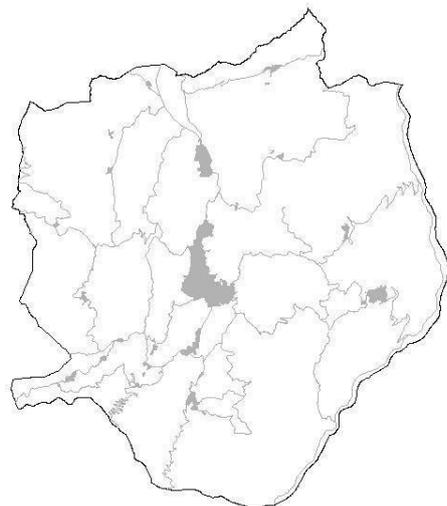
Luciano BIOLCHINI

L'Assessore all'Urbanistica

Daniele ISEPPI

Il segretario generale

Dott. Giampaolo GIOVANELLI



GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

arch. Lorenza Manzini - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - ing. Selena Camatti, ing. Matilde Ricci, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, Daniela Lavacchielli,

Consulente generale per la Variante al PSC: OIKOS RICERCHE S.R.L.

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

INDICE

DOCUMENTO PRELIMINARE	1
1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE	1
1.1 <i>La Variante specifica al PSC.....</i>	<i>1</i>
2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE	2
2.1 <i>Ambito AUC localizzato su via Guglielmo Marconi.....</i>	<i>2</i>
2.2 <i>Ambito ANS3_15</i>	<i>2</i>
2.3 <i>Ambiti ANS3_2 / ANS2_1</i>	<i>4</i>
3 CONTENUTI DELLA VARIANTE	5
3.1 <i>Ampliamento dell'AUC di via Guglielmo Marconi al fine di consentire l'insediamento di 1.000 mq - assegnati dal POC 2015/2020 – provenienti dall'ambito ANS1_13.</i>	<i>5</i>
3.2 <i>Riclassificazione dell'ANS3_2 come AUC.....</i>	<i>7</i>
4 CONCLUSIONI	8
RAPPORTO PRELIMINARE DI VALSAT	9
SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI	10
ALLEGATI.....	11

1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

1.1 La Variante specifica al PSC

La presente Variante al PSC del Comune di Pavullo nel Frignano ha per oggetto:

- La modifica del perimetro del territorio urbanizzato, localizzato lungo via Guglielmo Marconi al fine di consentire – previo successiva variante al POC 2015/2020 – l’insediamento di 1.000 mq di SC provenienti dall’ANS1_13;
- la riclassificazione dell’ANS3_2 come ambito urbano consolidato, trattandosi di un ambito già dotato di infrastrutturazioni per l’urbanizzazione, al fine di consentire – previa variante al POC 2015/2020 – l’insediamento di ulteriori 405 mq di SC provenienti dall’ANS1_13.

La decisione di modificare la previsione urbanistica vigente attraverso variante specifica al PSC – a cui seguirà una successiva variante al POC 2015/2020 - fonda la sua legittimità su uno specifico e rilevante interesse pubblico, costituito:

- dalla realizzazione, entro l’ambito ANS3_15, di un’area a parcheggi lungo via Guglielmo Marconi a servizio del polo scolastico e di un percorso pedonale che dall’area di sosta conduca in sicurezza, fino all’incrocio con via F.lli Bandiera, il tutto da ritenersi dotazione infrastrutturale strategica a servizio dell’insediamento scolastico, ma anche residenziale;
- e dall’opportunità di accorpamento della quota di ERS – prevista in attuazione degli ambiti ANS1_13/ANS3_15 e ANS2_1/ANS3_2 – in un’unica area interna all’ANS1_13.

Il procedimento di formazione e approvazione è quello di una Variante specifica al PSC ai sensi dell’art. 4, comma 4 della L.R. n.24/2017 (ex art. 32 della L.R. 20/2000).

Gli elaborati della presente Variante al PSC sono:

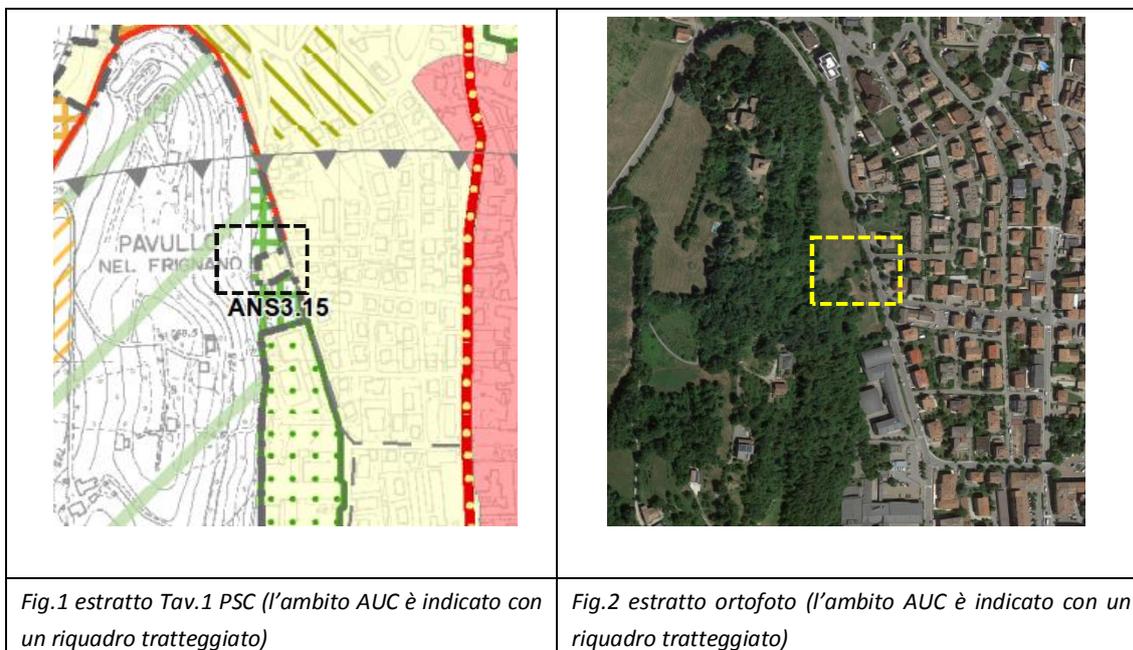
- *Documento preliminare / Rapporto preliminare di ValSat /Schede ValSat;*
- *Allegati*
 - A - *Relazione geologica geotecnica sismica - AMBITO ANS 3.15 - PROGETTO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE,*
 - B - *Valutazione Clima Acustico per nuovo progetto di insediamento residenziale in Via Guglielmo Marconi*
 - C - *Rapporto geologico - AMBITO ANS 3.2.*

Relativamente alla tavola e scheda dei vincoli si recepiscono integralmente la tavola e la scheda dei vincoli del PSC e del RUE.

2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

2.1 Ambito AUC localizzato su via Guglielmo Marconi

L'ambito urbano consolidato localizzato su via Guglielmo Marconi occupa una superficie di circa 1.070 mq; vi sono presenti due edifici collabenti (fig. n.3) di SC pari a 445 mq.



2.2 Ambito ANS3_15

L'ambito ANS3_15, localizzato a nord dell'attuale polo scolastico Scuole Medie "R. Montecucoli", in prossimità della principale area per attrezzature sportive di Pavullo, occupa una ST pari a 5.500 mq ed è classificato dal PSC come *Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani da destinarsi a dotazioni territoriali*.

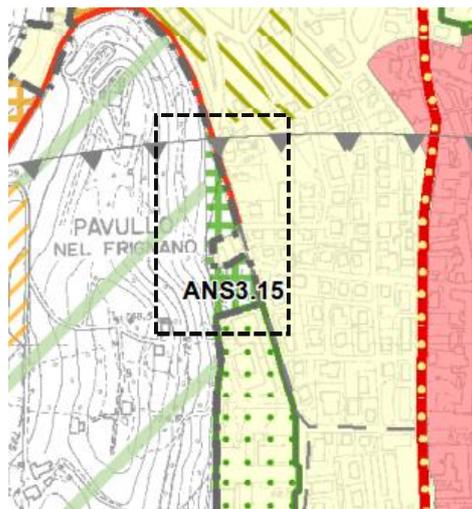
Come indicato nella scheda di PSC/Valsat, l'ambito è finalizzato all'incremento delle dotazioni territoriali, in particolare per possibili e futuri ampliamenti del polo scolastico o in alternativa delle aree per attrezzature sportive presenti.

Si riporta integralmente la parte della scheda di PSC/Valsat riferita alle "Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione":

Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC, l'attuazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni specifiche:

Per quanto riguarda lo smaltimento reflui l'ambito potrebbe essere oggetto di misure di mitigazione dei deflussi generati;

Si dovrà concentrare la modesta quota di edificazione ammissibile esclusivamente in adiacenza al limite dell'attuale territorio urbanizzato. La quota di edificazione ammissibile è intesa ad agevolare la realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso una compensazione perequativa. La realizzazione di ampliamenti delle strutture scolastiche non risulta di per sé inibita qualora si trattasse edifici non ad uso didattico mense, palestre, ecc; qualora invece si trattasse di volumi a stretto uso scolastico (aule) la progettazione dovrà comprendere gli eventuali interventi di mitigazione necessari e potrebbe anche costituire occasione per l'eventuale risanamento dell'esistente.

 A technical planning map showing a site labeled 'ANS3_15' enclosed in a dashed black box. The map includes topographic contours, various colored zones (yellow, green, red), and a red dashed line. The text 'PAVULLI NEL FRIGLIANO' is visible on the left side.	 An aerial photograph of a residential area with a yellow dashed box highlighting a specific site. The area shows buildings, roads, and green spaces.
<p>Fig.4 estratto Tav.1 PSC (l'ANS3_15 è indicato con un tratteggio)</p>	<p>Fig.5 estratto ortofoto (l'ANS3_15 è indicato con un tratteggio)</p>

2.3 Ambiti ANS3_2 / ANS2_1

L'ambito ANS3_2 Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente a dotazioni territoriali rientra assieme all'ANS2_1 Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali, nella scheda 1 PAVULLO – Cà del Vento. L'ambito si estende lungo il crinale che chiude a ovest la conca pavullese e si configura come estrema propaggine di potenziale espansione verso il nucleo di Cà del vento, nella cima del colle, in continuità con le recenti urbanizzazioni della Piantona e della Verzanella.

Si richiamano i contenuti principali della scheda di ValSat:

Obiettivi specifici: Fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa, attraverso un edificio di bassa densità che definisca il coronamento complessivo dello sviluppo nord-occidentale del capoluogo di Pavullo.

ANS3_2:

Utilizzi prospettati: l'ambito dovrà essere prevalentemente destinato a dotazioni territoriali: parcheggi e verde pubblico di servizio alle nuove espansioni residenziali.

Sono ammessi modesti interventi edificatori di tipo residenziale o compatibile, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e di quanto precisato al seguente punti 4 e 5.

St = 4.500 mq

Capacità insediativa massima per funzioni residenziali o compatibili: 500 mq di SC (circa 4 alloggi)

H massima orientativa: 2 piani fuori terra.

ANS2_1:

Destinazioni d'uso: funzioni residenziali e compatibili con la residenza

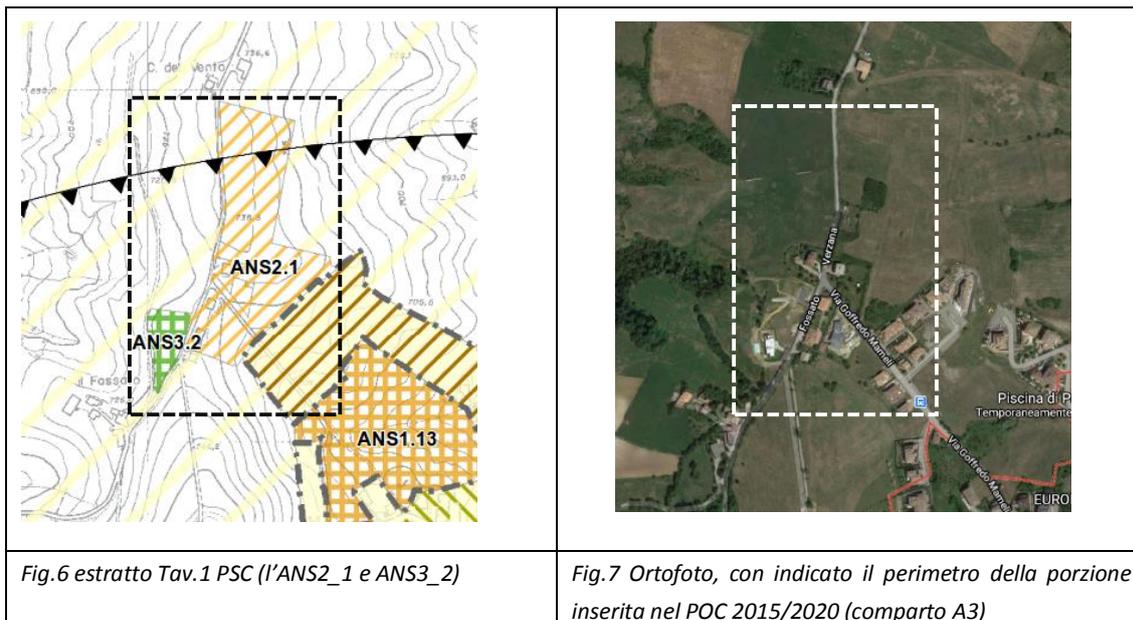
St = 38.500 mq

Capacità insediativa massima: 8.100 mq di SC (circa 70 alloggi)

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

Tra le "condizioni di attuabilità" richiamate nella scheda di Valsat (alla quale si rimanda per le valutazioni e precisazioni sulle questioni ambientali), si ritiene opportuno richiamare la seguente indicazione normativa:

si dovrà ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico delle nuove urbanizzazioni in quanto il contesto risulta particolarmente sensibile sotto il profilo dell'impatto visivo e richiede una forte attenzione in fase attuativa. Questo obiettivo potrà essere raggiunto soltanto con un attento controllo della densità urbanistica, delle altezze e in ultima analisi delle tipologie architettoniche le quali andranno a caratterizzare fortemente il nuovo profilo del paesaggio urbano di Pavullo.



3 CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Ampliamento dell'AUC di via Guglielmo Marconi al fine di consentire l'insediamento di 1.000 mq - assegnati dal POC 2015/2020 – provenienti dall'ambito ANS1_13.

A seguito dell'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta comunale n. 81/2018, in attuazione all'art.4 della LR n. 24/2017, è pervenuta all'Amministrazione comunale la richiesta di trasferimento di una quota di 1.000 mq di DE dall'ambito ANS1_13 all'ambito urbano consolidato localizzato su via Guglielmo Marconi.

L'Amministrazione comunale, valutando positiva la possibilità di far realizzare opere pubbliche, rilevanti per la collettività, costituite da un'area a parcheggio pubblico di circa 1.000mq – a servizio del polo scolastico, entro l'ambito ANS3_15 di via Guglielmo Marconi, e da un percorso pedonale che collegherà il plesso scolastico a via F.lli Bandiera, ritiene assentibile un ampliamento pari a 2.780 mq della Superficie territoriale dell'ambito (si determina pertanto un ambito AUC di ST=3.850 mq complessivi) dell'AUC di via Guglielmo Marconi al fine di consentire – tramite successiva variante al POC vigente – il trasferimento di 1.000 mq di DE (=SC) già assegnati all'ANS1_13, come indicato schematicamente nelle figure a seguire.

Tale trasferimento di DE all'AUC di via G. Marconi¹ è il corrispettivo che l'Amministrazione comunale intende assegnare al privato a fronte della realizzazione dell'area a parcheggio e del percorso pedonale, nei termini descritti in precedenza.

Tale modifica comporta, oltre alla ripermimetrazione dell'ambito ANS3_15 e dell'ampliamento dell'AUC, l'introduzione, all'art. C.3.2.3 nel RUE comma 6, della seguente disposizione:

¹ Si tratta di DE (pari a 1.000 mq) già assegnati all'AUC1_13 dal POC 2015/2020.

3.2 Riclassificazione dell'ANS3_2 come AUC

La variante al PSC prevede altresì la riclassificazione dell'ANS3_2 come ambito urbano consolidato, trattandosi di un ambito già dotato di opere di urbanizzazione; tale modifica consente di assegnare al nuovo ambito consolidato una capacità insediativa pari a 905 mq di SC, di cui 500 mq già previsti nell'ambito stesso e 405 mq quale trasferimento – da attuare tramite successiva variante POC – dall'ANS1_13.

Tale modifica comporta, oltre alla riclassificazione dell'ambito ANS3_2 quale ambito AUC, l'introduzione, all'art. C.3.2.3 nel RUE comma 6, della seguente disposizione:

Ambito *Auc_1.5 n.29* (Capoluogo, via Fossato)

ST: 4.500 mq

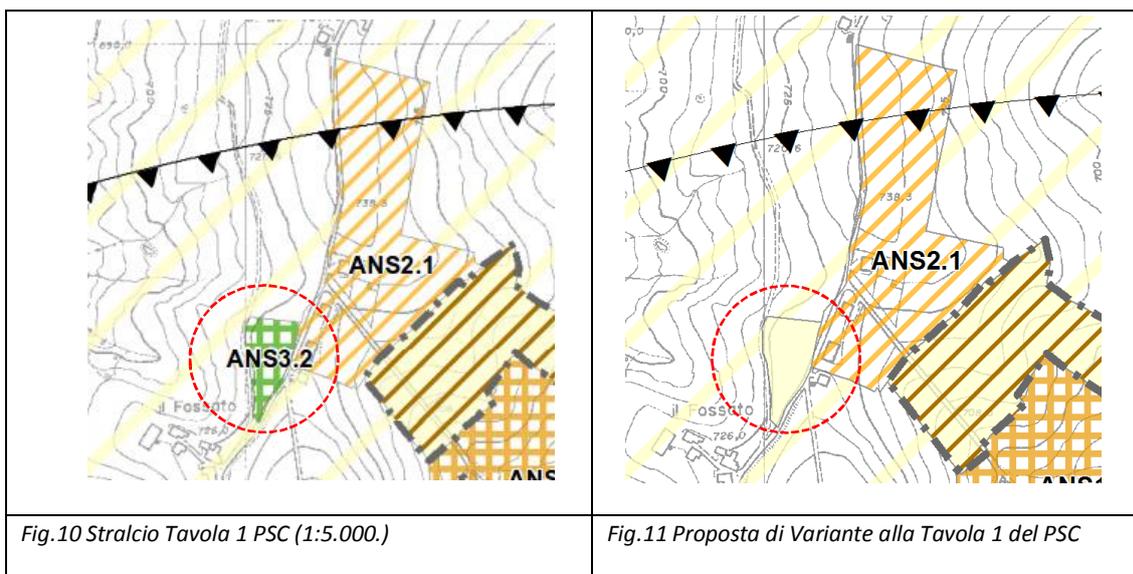
La potenzialità edificatoria massima ammessa è di 905 mq di SC, di cui 500 mq già assegnati e 405 derivanti da trasferimento di 405 mq di SC dall'ambito ANS1_13.

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili.

L'edificazione all'interno dell'Ambito (ex ANS3.2) dovrà seguire lo schema progettuale riportato in Relazione Illustrativa del POC 2015/2020 per l'ANS3.2, evitando di coinvolgere aree a rischio geologico.

L'intervento deve essere attuato previa approvazione di un progetto comprensivo della sistemazione dell'intera area, attraverso un permesso di costruire convenzionato. Nell'ambito del progetto e della relativa convenzione saranno disciplinate le modalità di progettazione e realizzazione delle dotazioni, anche fuori comparto ma funzionali all'intervento e accessibilità dell'area.

In merito agli aspetti legati alla sicurezza geologica e sismica, si rimanda al rispetto delle prescrizioni e indirizzi contenuti nel "Rapporto geologico - AMBITO ANS 3.2", allegato alla Valsat del PSC.



La quota di ERS prevista nell'ANS3_2 (325mq di SC) dovrà essere localizzata nell'ANS1_13.

4 CONCLUSIONI

In conclusione la variante al PSC comporta la ripermimetrazione in ampliamento dell'ambito urbano consolidato di via Guglielmo Marconi (la Superficie Territoriale passa da 1.070 mq a 3.850 mq) al fine di consentire l'insediamento di 1.000 mq di Superficie Complessiva provenienti dall'ANS1_13 e la riclassificazione dell'ANS3_2 come Ambito urbano consolidato – trattandosi di un ambito già dotato di opere di urbanizzazione – al fine di consentire l'insediamento di ulteriori 405 mq di SC in aggiunta ai 500 mq di SC già previsti dal Piano vigente².

Tali modifiche si rendono necessarie al fine di addivenire alla definizione di uno specifico e rilevante interesse pubblico, costituito dalla realizzazione della dotazione di parcheggi lungo via Guglielmo Marconi a servizio del polo scolastico ed alla realizzazione del percorso pedonale in fregio al polo scolastico e all'area per dotazioni, fino all'incrocio con via F.lli Bandiera; tali modifiche consentiranno inoltre l'accorpamento della quota di ERS – prevista in attuazione degli ambiti ANS1_13/ANS3_15 e ANS2_1/ANS3_2 – in un'unica area interna all'ANS1_13.

A ciò si aggiunge che la porzione di area appartenente all'ANS 3.15 individuata per la realizzazione dei parcheggi pubblici risulta essere strategica, sia per localizzazione che per dimensionamento, in quanto consente la risoluzione di pregresse carenze di dotazioni territoriali in questa parte di territorio e l'attuazione delle politiche di valorizzazione del centro storico.

La presente variante specifica non comporta una modifica del bilancio complessivo della capacità insediativa del PSC.

²Il trasferimento dei DE negli ambiti richiamati avverrà attraverso successiva variante al POC 2015/2020.

RAPPORTO PRELIMINARE DI VALSAT

Preso atto di quanto dettagliato in precedenza in ordine ai contenuti della presente Variante descritti ai paragrafi precedenti e richiamato quanto disposto dalla LR 20/2000 art. 5 comma 5 in ordine alla ValSAT, ovvero:

5. Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:

a) rettifiche degli errori materiali;

b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;

e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso,

si può concludere che le modifiche introdotte nella variante al PSC, concernente

- L'ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato e dell'ambito AUC localizzato lungo via Guglielmo Marconi al fine di consentire – previa successiva variante al POC 2015/2020 – l'insediamento di 1.000 mq di SC provenienti dall'ANS1_13 nell'AUC stesso, quale compensazione per la realizzazione del parcheggio pubblico e del pedonale a servizio dell'infrastruttura scolastica;
- la riclassificazione dell'ANS3_2 come ambito urbano consolidato, trattandosi di un ambito già dotato di infrastrutturazioni per l'urbanizzazione, con trasferimento nello stesso – previa variante al POC 2015/2020 – di ulteriori 405 mq provenienti dall'ANS1_13, in quanto ambito dotato delle necessarie opere di infrastruttura a rete e puntuali necessarie per la sostenibilità all'edificazione;

possono essere individuate quali modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento che non incidono sul dimensionamento del Piano e che rientrano quindi nei casi di esclusione di cui ai corrispondenti punti b) e c) della LR20/00, art.5, c.5.

A ciò si aggiunge che le due previsioni possiedono una capacità insediativa contenuta; nell'AUC di via Guglielmo Marconi l'indice U_f risulta pari a 0,4mq/mq (Sf: 3.850 mq; Sc max: 1.445 mq) mentre nell'AUC di via Fossato l'indice U_f risulta addirittura inferiore e pari a 0,25 mq/mq (St: 4.500 mq; Sf: 3.630 mq circa; Sc max: 905 mq).

Le specifiche valutazioni di carattere ambientale sono contenute nelle Relazioni Geologiche a relazione acustica allegate.

SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI

In considerazione dei contenuti della Variante al PSC che non modifica il sistema dei vincoli e delle tutele presenti sul territorio, si assumono gli elaborati del PSC e RUE vigenti a cui si rimanda per una eventuale verifica.

ALLEGATI
