



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 E AL RUE

Documento Integrato

Relazione Illustrativa

Rapporto preliminare di ValSat

Scheda e tavola dei Vincoli

Adozione: D.C.C. n.... del .././...

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

Il sindaco

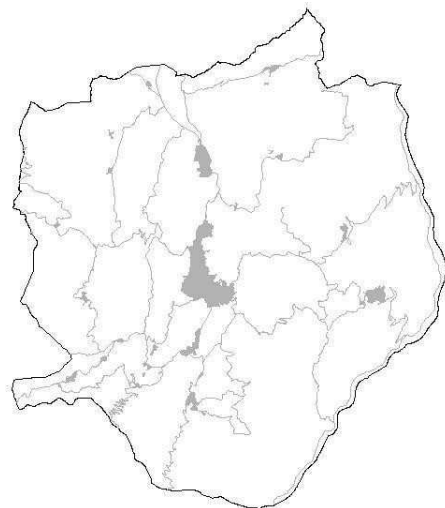
Luciano BIOLCHINI

L'Assessore all'Urbanistica

Daniele ISEPPI

Il segretario generale

Dott. Giampaolo GIOVANELLI



GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

arch. Lorenza Manzini - Direttore Area Servizi Pianificazione e uso del Territorio

Collaboratori - ing. Selena Camatti, geom. Maestri Stefano, geom. Ivan Fiorentini, Sig.ra Ida Aquino, Sig.ra 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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	1
1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE	1
1.1 <i>La Variante specifica al PSC</i>	1
2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE	3
2.1 <i>Ambito AUC localizzato su via Guglielmo Marconi</i>	3
2.2 <i>Ambito ANS3_15</i>	3
2.3 <i>Ambiti ANS3_2 / ANS2_1</i>	5
3 CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	6
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>	6
3.2 <i>Riclassificazione dell'ANS3_2 come AUC</i>	8
4 CONCLUSIONI	11
RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VALSAT/VAS	12
SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI	13
ALLEGATI	14

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

1.1 La Variante specifica al PSC e al RUE

La presente Variante al PSC e al RUE 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 – previa 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, e contestuale trasferimento – previa variante al POC 2015/2020 – nell’ambito stesso 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 parcheggio 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;
- dall’opportunità di accorpamento della quota di ERS – prevista in attuazione negli 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).

In data 27/01/2021 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Pianificazione a cui sono stati invitati la Provincia di Modena, Azienda USL, ARPAE, HERA Spa, e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara. La seconda e ultima seduta si è tenuta positivamente in data 10 febbraio 2021 condividendo sull’opportunità di proseguire con la sottoscrizione dell’Accordo di Pianificazione da parte del comune di Pavullo e della Provincia ai sensi degli artt. 14 e 32 della legge regionale 24 marzo 2000, n.20. la stipula dell’Accordo di Pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini di cui ai commi 7 e 10 dell’art.32 della L.R.20/2000 e ss. mm. e ii.

Il presente documento ha ad oggetto sia la Variante al PSC che al RUE vigenti, così come già illustrato nel Documento Preliminare, in quanto trattasi di variante specifica che apporta modifiche puntuali ai tre strumenti di pianificazione comunale e risulta opportuno, anche per una

maggiore chiarezza delle modifiche introdotte, operare fin da ora con il coordinamento della disciplina normativa del RUE allo strumento sovraordinato PSC.

Gli elaborati che costituiscono la presente Variante al PSC ed al RUE sono i seguenti:

- *Documento Integrato (costituito da relazione illustrativa - 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.

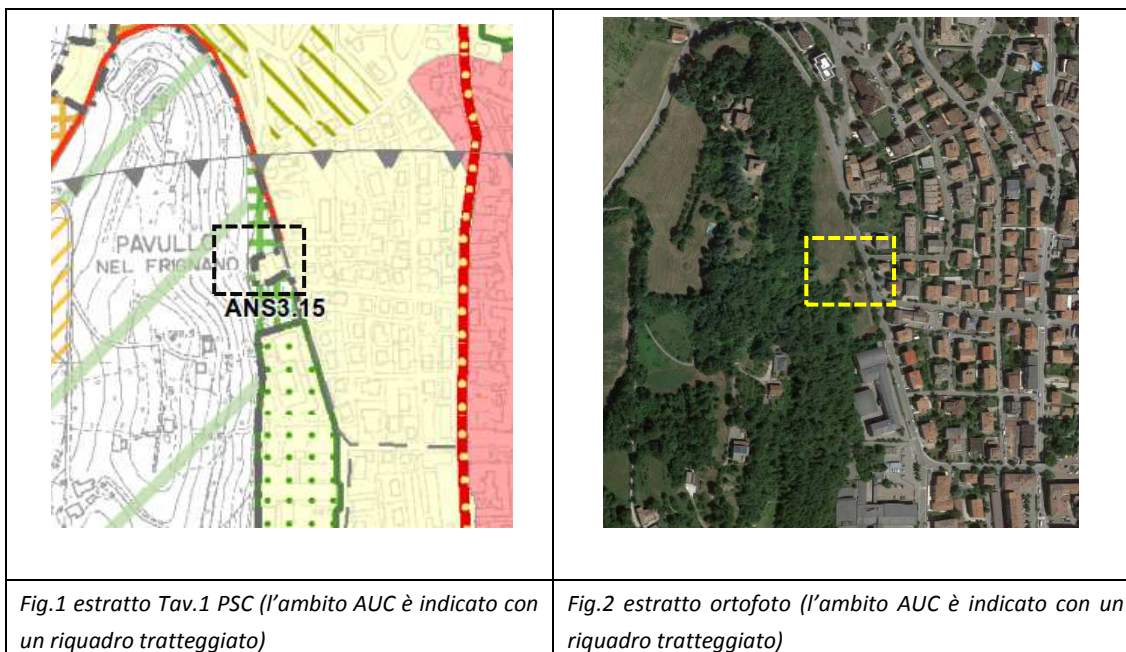
La presente variante al PSC ed al RUE vigenti comporta le seguenti modifiche:

1. Normative:
 - 1.1. "PSC_Valsat: Schede d'Ambito": schede n.1 "PAVULLO-Ca' del Vento", n.9 "PAVULLO-Verzanella/Piantona" e n.11 "PAVULLO – area polo scolastico";
 - 1.2. "PSC-Norme Tecniche di Attuazione": art.5.4, comma 13;
 - 1.3. "RUE_Norme Tecniche di Attuazione": art.4.2.3, comma 6;
2. Cartografiche:
 - 2.1. PSC - Tavola 1
 - 2.2. RUE – Tavola 1.9

2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEL PSC

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*.

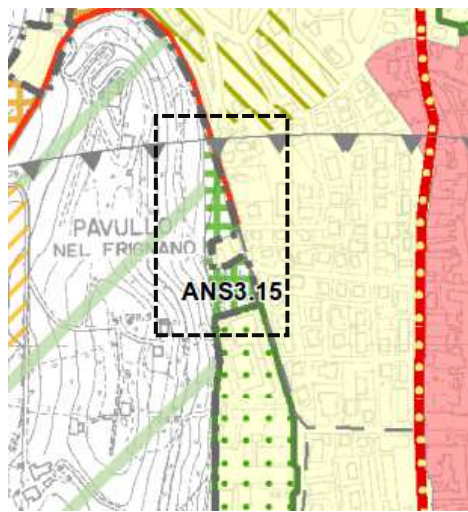
Come indicato nella scheda di PSC/Valsat, l'ambito è *finalizzato all'incremento delle dotazioni territoriali, in particolare per possibili e futuri ampliamenti del polo scolastico o in alternativa delle aree per attrezzature sportive presenti.*

Si riporta integralmente la parte della scheda n.11 "PAVULLO – area polo scolastico" 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.

 This is a technical map from the PSC (Piano Strutturale Comunale) showing the area of PAVULLO NEL FRIGIANDO. A specific area is highlighted with a dashed black line and labeled 'ANS3_15'. The map includes various colored zones (yellow, green, red) and topographical features.	 This is an aerial photograph (ortofoto) of the same area shown in Fig.4. The area 'ANS3_15' is indicated by a dashed yellow line, showing its location relative to the surrounding built-up area and green spaces.
Fig.4 estratto Tav.1 PSC (l'ANS3_15 è indicato con un tratteggio)	Fig.5 estratto ortofoto (l'ANS3_15 è indicato con un tratteggio)

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 edificato 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

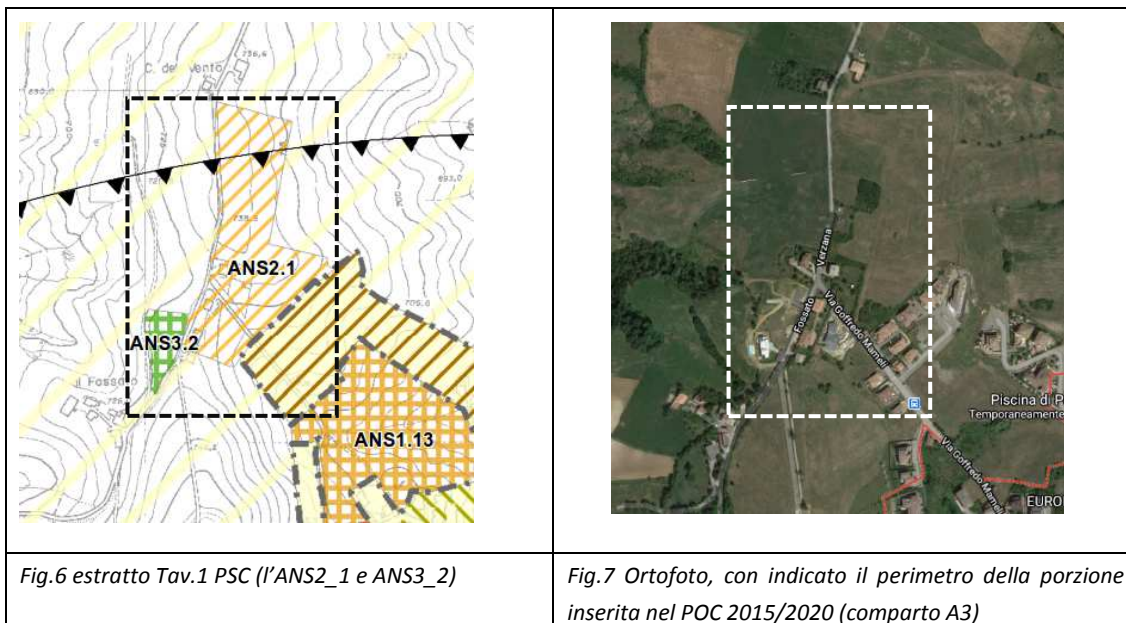
St = 38.500 mq

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 AL PSC E AL RUE

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 e sua riclassificazione come AUC1.5 n.28 nel RUE

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 DE dall'ambito ANS1_13 all'ambito urbano consolidato localizzato su via Guglielmo Marconi, quota di diritti edificatori definita pari a 1.000 mq di SC con l'accordo ex art.18 L.R.20/2000 approvato alla D.G.C. n.134/2020.

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 (opere fuori comparto), ritiene assentibile un ampliamento pari a 2.780 mq della Superficie territoriale dell'ambito AUC posto sul lato ovest di via Guglielmo Marconi (si determina pertanto un ambito AUC di ST=3.850 mq complessivi) al fine di consentirvi – 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 fuori comparto, nei termini descritti in precedenza.

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

Tale modifica comporta, oltre alla ripermimetrazione dell'ambito ANS3_15 e dell'ampliamento dell'AUC con conseguente adeguamento del perimetro di territorio urbanizzato (modifiche cartografiche alle tavole 1 di PSC e alla tavola 1.9 di RUE), l'introduzione, all'art. 4.2.3 comma 6 nel RUE, della seguente disposizione:

Ambito **Auc_1.5 n.28** (Capoluogo, via Guglielmo Marconi)

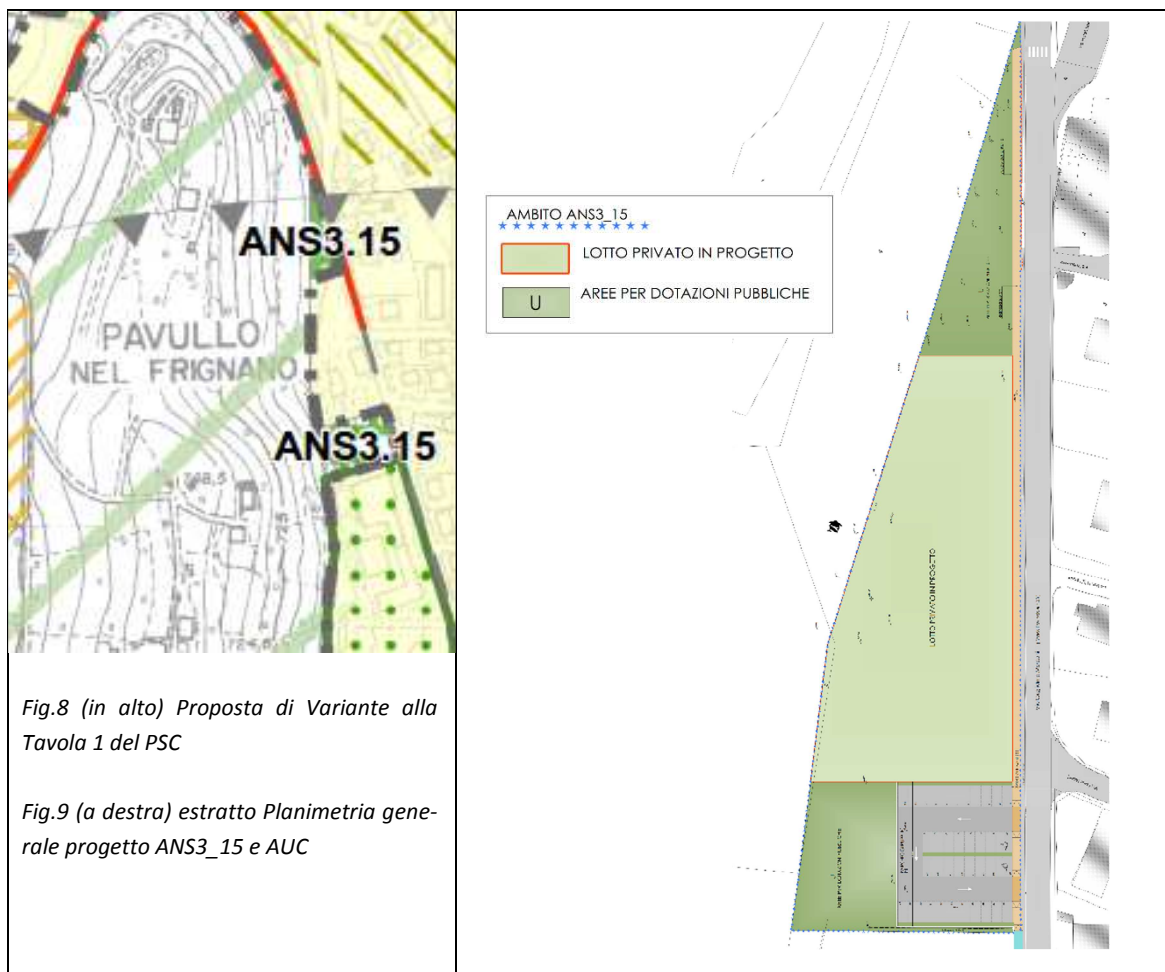
ST: 3.850 mq

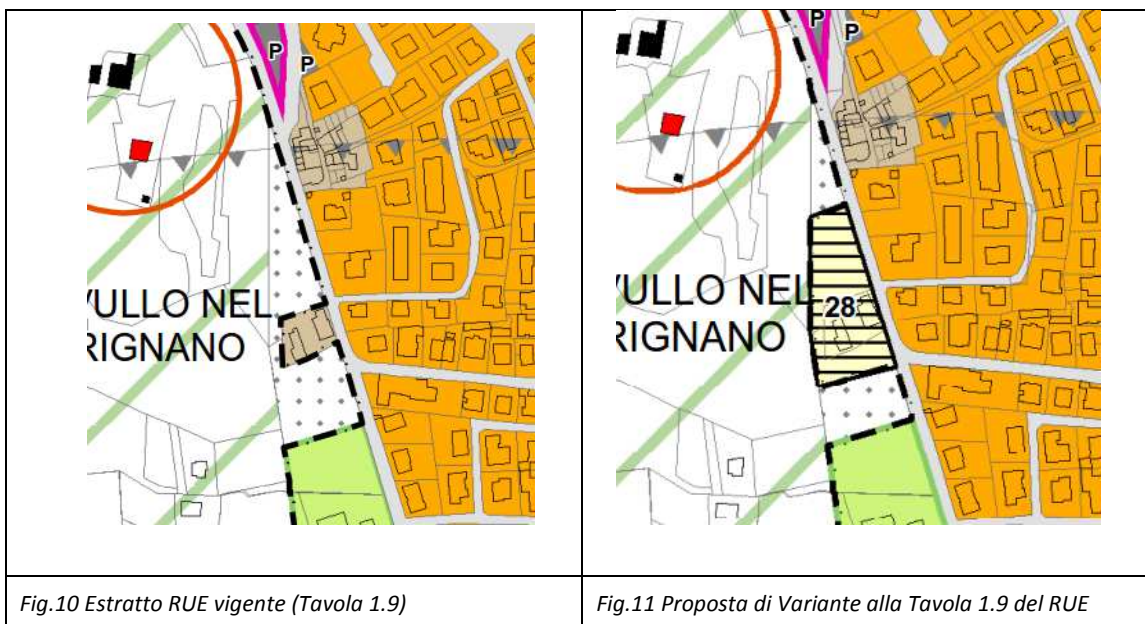
La potenzialità edificatoria massima ammessa è di 1.445 mq. di Sc, di cui 445 mq derivanti dal recupero delle volumetrie esistenti e 1.000 mq da trasferimento di DE derivanti dall'ANS1_13.

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili.

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 nella "Relazione geologica geotecnica sismica - AMBITO ANS 3.15 - PROGETTO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE", allegata alla Valsat del PSC.





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

3.2 Riclassificazione dell'ANS3_2 nel PSC come AUC e nel RUE come AUC1.5 n.29

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 con conseguente apposizione del perimetro di Territorio Urbanizzato, l'introduzione, all'art. 4.2.3 comma 6 nel RUE, 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 405 derivanti da trasferimento 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.

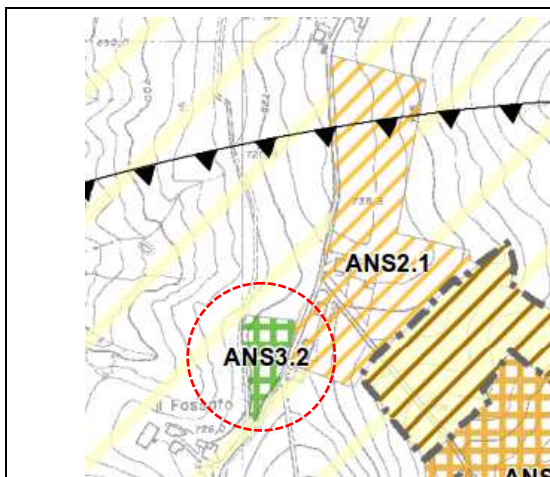


Fig.11 Stralcio Tavola 1 PSC (1:5.000.)

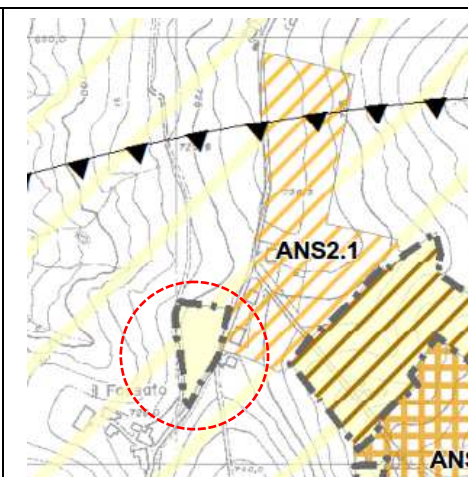


Fig.12 Proposta di Variante alla Tavola 1 del PSC

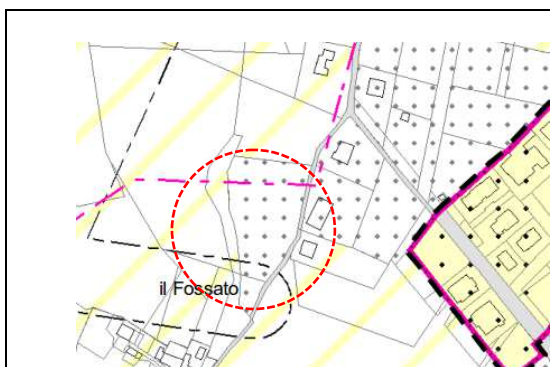


Fig.13 Estratto RUE vigente (Tavola 1.9)

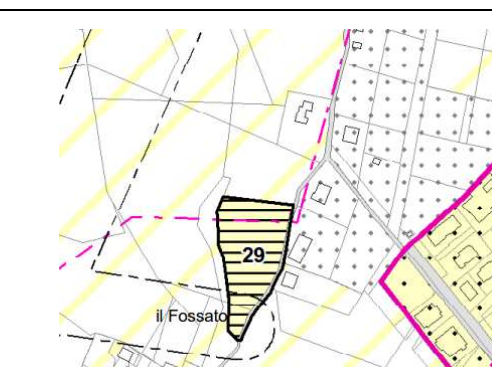


Fig.14 Proposta di Variante alla Tavola 1.9 del RUE

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

Si riporta di seguito l'estratto dell'art.5.4 delle NTA di PSC così come modificato per effetto della presente Variante al PSC e al RUE

Art.5.4 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)

Omissis

13. Indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito. Si rimanda alla Relazione illustrativa del PSC per la descrizione degli obiettivi di sviluppo e qualificazione di ciascun centro urbano da

perseguire con l'attuazione dei nuovi insediamenti, e alle Schede specifiche di VALSAT per la descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle sue eventuali criticità e limiti, delle condizioni a cui è subordinata la sua attuazione ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale, degli eventuali obiettivi specifici da perseguire nel caso di sua eventuale utilizzazione, delle eventuali mitigazioni da porre in atto. Le condizioni all'attuazione riferite a ciascun ambito espresse nelle schede di Valsat hanno valore prescrittivo ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000.

Di seguito si specifica, per ciascun ambito ANS.1, ANS.2 e ANS.3 individuato con numero progressivo, la capacità insediativa massima nonché, ad integrazione di quanto espresso nella Scheda di Valsat, eventuali ulteriori prescrizioni specifiche a cui il POC e i PUA devono attenersi.

Ambiti a Pavullo capoluogo:

- ANS2.1 e ~~ANS3.2~~ (Scheda n. 1 di Valsat)

St = 34.000 ~~43.000~~ mq

Capacità insediativa massima: 7.600 ~~8.600~~ mq di SC

H massima orientativa: 2 piani fuori terra

In considerazione di specifici approfondimenti geologici si sono individuate, nella scheda di valutazione di sostenibilità ambientale degli ambiti, le porzioni ritenute idonee all'edificazioni e quelle non idonee risultando questa perimetrazione vincolante e non derogabile.

Omissis

- ANS1.13 (Scheda n. 9 di Valsat)

St = 41.800 mq

Capacità insediativa massima: 5.220 ~~6.300~~ mq di SC

H massima orientativa: 3 piani fuori terra

Quota massima di destinazione residenziale: 90%

Limitatamente alla porzione di questo ambito che nel PRG pre-vigente era classificata come zona C2, tenendo conto dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 25/02/2005 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione a carico di soggetti privati, in caso di attuazione sarà riconosciuto alla proprietà del suolo un diritto edificatorio corrispondente all'indice di edificabilità previsto nel previgente PRG. In considerazione di specifici approfondimenti geologici si sono individuate, nella scheda di valutazione di sostenibilità ambientale degli ambiti, le porzioni ritenute idonee all'edificazioni e quelle non idonee risultando questa perimetrazione vincolante e non derogabile.

Omissis

- ANS3.15 (Scheda n. 11 di Valsat)

St = 2.720 ~~5.500~~ mq

Capacità insediativa massima: 0 mq

4 CONCLUSIONI

In conclusione la variante al PSC e la correlata variante al RUE comportano:

- la ripermetrazione 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;
- 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 vigente.

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

RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VALSAT/VAS

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.

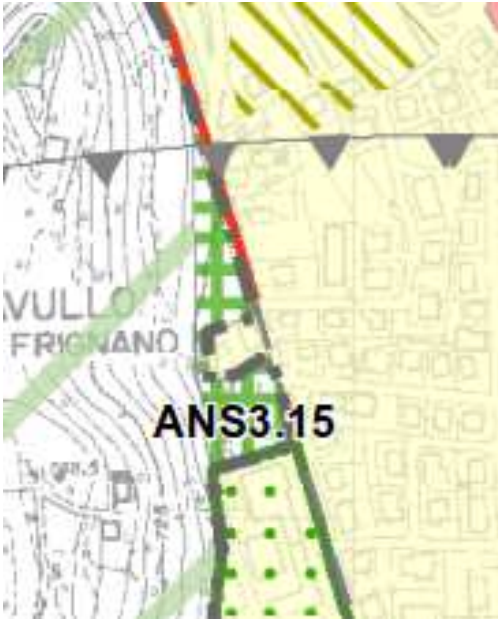
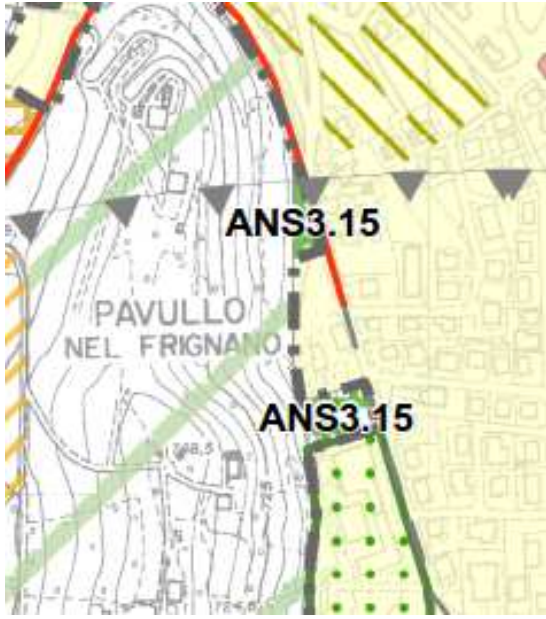
A ciò si aggiunge che le due previsioni possiedono una capacità insediativa contenuta; nell'AUC di via Guglielmo Marconi l'indice U_f risulta pari a 0,4mq/mq (Sf: 3.850 mq; Sc max: 1.445 mq) mentre nell'AUC di via Fossato l'indice U_f risulta addirittura inferiore e pari a 0,25 mq/mq (St: 4.500 mq; Sf: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

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

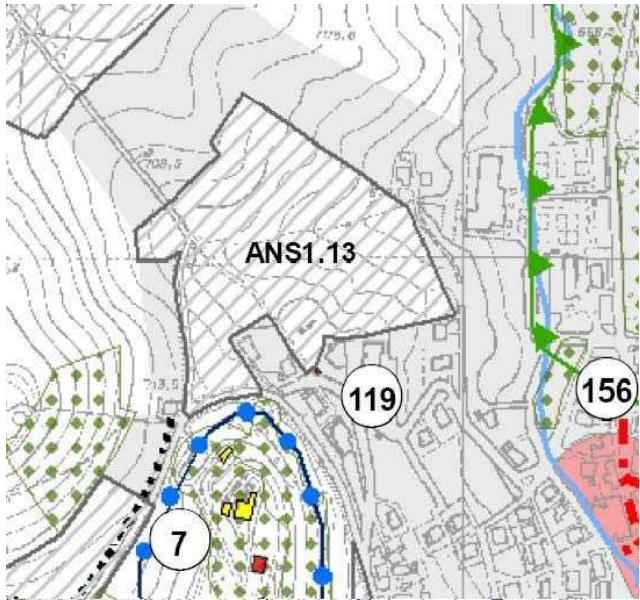
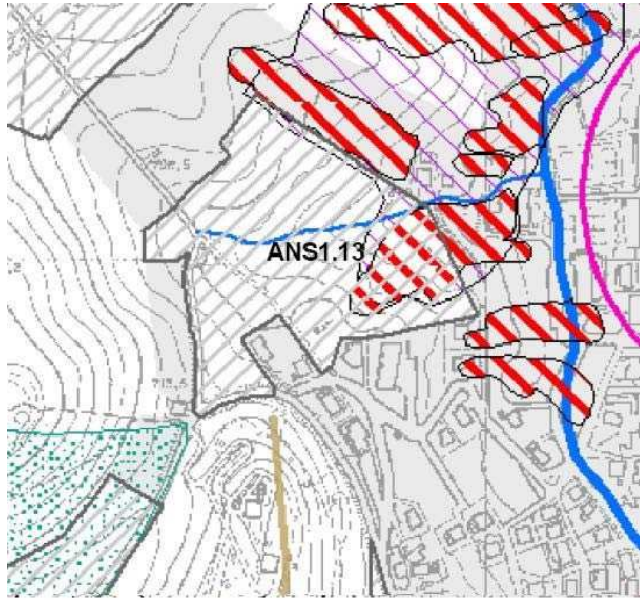
SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI

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

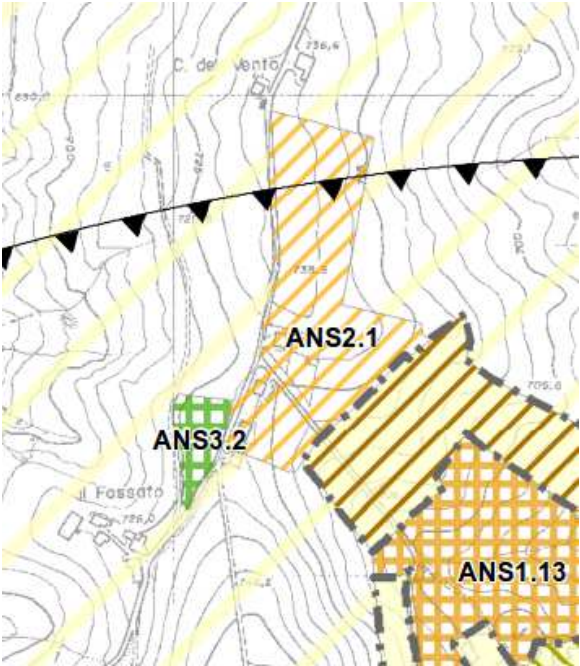
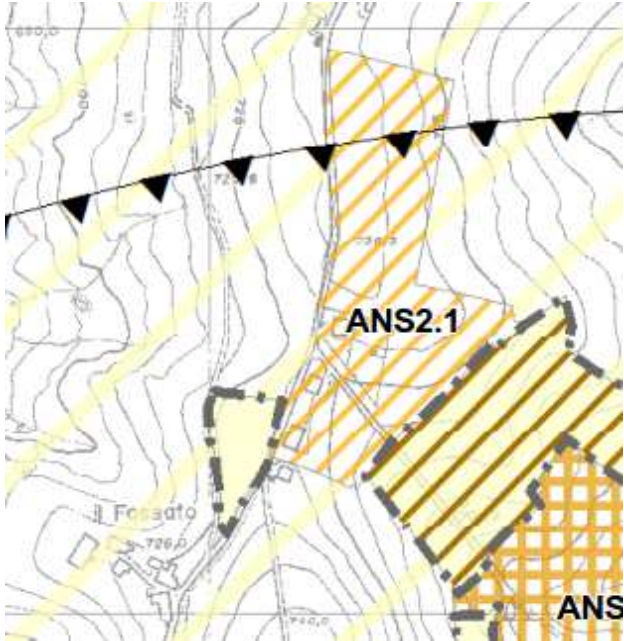
Scheda 11	PAVULLO – area polo scolastico	
ANS3_15	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani da destinarsi a dotazioni territoriali	
<i>Stralcio Tavola PSC previgente (non in scala)</i> 		<i>Stralcio variante 2020 al PSC (non in scala)</i> 
1	Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area	L'ambito è una piccola porzione di territorio a ovest di Pavullo ai piedi di Monte San Pietro e a nord del polo scolastico. La pianificazione previgente prevedeva per una quota destinazioni ad attrezzature collettive (zona FG1) e per una quota non prevedeva destinazioni di tipo urbano. Il sistema ambientale si caratterizza per la presenza della dorsale di Montecuccolo che rappresenta il limite naturale dell'espansione della città di Pavullo verso ovest.
2	Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Ambito contiguo all'area di futura realizzazione del polo scolastico e in prossimità della principale area per attrezzature sportive di Pavullo. Obiettivi specifici: 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. <u>Nello specifico dovranno essere realizzate le seguenti opere pubbliche:</u> - <u>parcheggi pubblici: 1.000 mq circa con circa 40 posti auto</u> - <u>(extra comparto) Percorso pedonale (425 mq) di collegamento dal polo scolastico all'incrocio con via F. Bandiera</u>

3	Capacità insediativa e destinazioni d'uso	Utilizzi prospettati: l'ambito andrà destinato esclusivamente alla realizzazione di ulteriori parcheggi e spazio verde se necessario e soprattutto ad, attrezzature di interesse generale. St = 5.500 <u>2.720</u> mq. Non sono ammessi interventi edificatori di tipo residenziale.
Eventuali criticità		
4	Sicurezza idrogeologica	Per l'inserimento dell'ambito nel Piano Operativo Comunale si dovranno implementare gli studi geologici e sismici previsti dalla L.R. 19/2008 – D.A.L. 112/2007, tale approfondimento dovrà essere soggetto alla verifica di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008. Si rimanda al Rapporto Geologico per una più ampia trattazione di tali aspetti.
5	Sicurezza sismica	
6	Vincoli di tutela	/
7	Criticità ambientali e rispetti	L'ambito si trova quasi interamente all'interno del cono di rispetto aeroportuale. Area interessata dagli impatti della viabilità principale (classe acustica IV). L'area risulta oggetto di monitoraggio contestualmente alla zonizzazione acustica (settembre 2007).
8	Accessibilità	Buona accessibilità dalla Statale estense.
9	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	L'ambito ricade in zona dove sono necessari potenziamenti impiantistici localizzati dell'acquedotto, comunque fattibili.
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito ricade in una zona priva di punti critici per quanto riguarda la rete secondaria esistente; il recapito finale di tale rete fognaria sarà costituito dal collettore centrale del Cogorno in un tratto a bassa criticità.
Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione		
11	Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC, l'attuazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni specifiche: - p Per quanto riguarda lo smaltimento reflui l'ambito potrebbe essere oggetto di misure di mitigazione dei deflussi generati; - <u>è da prevedere la sottoposizione della progettazione di opere pubbliche e di pubblica utilità alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico.</u> 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.	

Scheda 9		PAVULLO – Verzanella/Piantona
ANS1_13		Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti.
Stralcio Tavola 2 PSC (non in scala)		Stralcio Tavola 3 PSC (non in scala)
		
1	Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area	L'ambito si trova sul fianco del colle che dal centro di Pavullo sale verso ovest in posizione interclusa tra le recenti urbanizzazioni della Piantona e della Verzanella. La pianificazione previgente prevedeva zone con destinazione residenziale non attuale (B2 e C2) e in larga parte zone con destinazione a servizi e attrezzature collettive Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza della compagine storica paesaggistica di Montepietro posta a sud dell'ambito ed è chiusa a ovest dal crinale di Cà del Vento che ne rappresenta il suo naturale limite.
2	Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	L'ambito è una estesa area non ancora urbanizzata interclusa tra recenti espansioni residenziali nella zona chiamata della Verzanella. Obiettivi specifici: Fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa, prevedendo una localizzazione prossima al centro del capoluogo, e ben collegata ai servizi principale, limitando così, la dispersione insediativa; La sua realizzazione potrà conferire all'intera area un assetto urbanistico unitario contribuendo peraltro a migliorare l'accessibilità dell'intera zona.

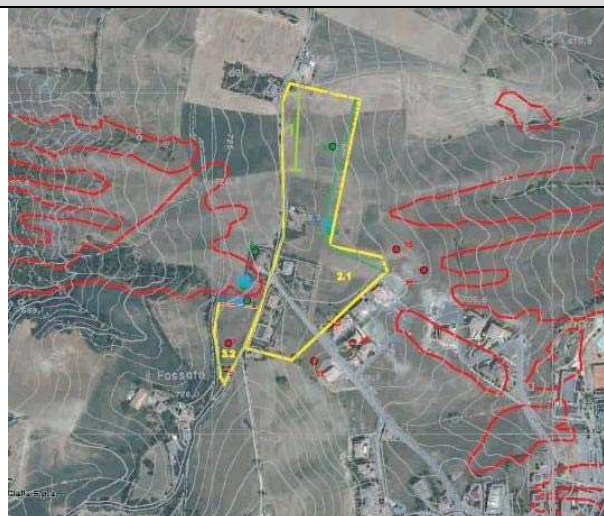
3	Capacità insediativa destinazioni d'uso e	Destinazioni d'uso: funzioni residenziali e compatibili con la residenza St = 41.800 mq Capacità insediativa massima: 5.2206.300 mq di SC (circa 455 alloggi) H massima orientativa: 3 piani fuori terra
Eventuali criticità		
4	Sicurezza idrogeologica	In considerazione delle particolari caratteristiche geologiche del sito, si sono condotte apposite indagini per verificare le condizioni di attuabilità delle previsioni insediative proposte.
5	Sicurezza sismica	Alla luce di tali studi, si sono individuate le porzioni ritenute idonee e quelle non idonee all'edificazione. Si riporta a lato, in formato ridotto, la cartografia indicante tali porzioni. Tale individuazione, così come la perimetrazione complessiva degli ambiti, risultano, per le suddette ragioni di criticità, vincolanti e non derogabili. Si rimanda, comunque, al Rapporto Geologico per una più ampia trattazione di tali aspetti. Ambito ANS1.13 Proposta di Zonizzazione ed Edificabilità — Porzione d'ambito edificabile — Dotazioni territoriali, parcheggi, area verde pubblico o privato ■ Ubicazione prove penetrometriche statiche d'archivio ● Ubicazione sondaggi d'archivio ▲ Ubicazione prove penetrometriche dinamiche d'archivio Per l'inserimento dell'ambito nel Piano Operativo Comunale si dovranno implementare gli studi geologici e sismici previsti dalla L.R. 19/2008 – D.A.L. 112/2007, tale approfondimento dovrà essere soggetto alla verifica di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

6	Vincoli di tutela	/
7	Criticità ambientali e rispetti	Il comparto è attraversato da elettrodotti a MT (conduttori aerei nudi). L'area si trova per buona parte ricadente all'interno del cono di rispetto aeroportuale.
8	Accessibilità	Buona accessibilità dalla Statale estense.
9	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	L'ambito ricade in zona dove sono necessari potenziamenti impiantistici localizzati dell'acquedotto, comunque fattibili.
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito ricade in una zona priva di punti critici per quanto riguarda la rete secondaria esistente; il recapito finale di tale rete fognaria e' costituito attualmente dal collettore centrale del Cogorno in un tratto a bassa criticità
Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione		
11	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 quota di edificazione ammissibile esclusivamente in adiacenza al limite dell'attuale territorio urbanizzato al fine anche di ridurre l'impatto visivo della modesta quota edificatoria essendo in posizione di crinale. L'ambito dovrà farsi carico della realizzazione di un' area verde attrezzata a servizio del recente insediamento nonché della viabilità trasversale già oggetto di accordo con i soggetti attuatori.	

Scheda 1	PAVULLO – Cà del Vento
ANS2_1	Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali
ANS3_2	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente a dotazioni territoriali
Stralcio Tavola PSC previgente (non in scala) 	
<u>Stralcio Variante 2020 al PSC (non in scala)</u> 	
1	Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area Gli ambiti considerati L'<u>ambito</u> si estende ene 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. L'area nel suo insieme si configura essenzialmente residenziale a bassa densità, posta lungo il fianco della collina, a ovest della vasta area destinata a verde che comprende la pineta di Pavullo. La pianificazione previgente non prevedeva destinazioni di tipo urbano. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza del crinale che rappresenta un limite naturale della città di Pavullo a ovest.

2	Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Ambitoi che si dipartono <u>diparte</u> dal territorio urbanizzato esistente caratterizzato tuttavia da scarsa compattezza, configurandosi come una propaggine lungo il crinale che sovrasta il capoluogo. Obiettivi specifici: Fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa, attraverso un edificato di bassa densità che definisca il coronamento complessivo dello sviluppo nord-occidentale del capoluogo di Pavullo
3	Capacità insediativa e destinazioni d'uso	ANS2_1 Destinazioni d'uso: funzioni residenziali e compatibili con la residenza St = 34.000<u>38.500</u> mq Capacità insediativa massima: 7.600 8.100 mq di SC (circa 6570 alloggi) H massima orientativa: 2 piani fuori terra 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.

Eventuali criticità		
4	Sicurezza idrogeologica	In considerazione delle particolari caratteristiche geologiche del sito, si sono condotte apposite indagini per verificare le condizioni di attuabilità delle previsioni insediative proposte. Alla luce di tali studi, si sono individuate le porzioni ritenute idonee e quelle non idonee all'edificazione. Si riporta a lato, in formato ridotto, la cartografia indicante tali porzioni. Tale individuazione, così come la perimetrazione complessiva degli ambiti, risultano, per le suddette ragioni di criticità, vincolanti e non derogabili.
5	Sicurezza sismica	In fase di Piano Operativo Comunale si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni: - al fine di escludere che il movimento di uno spessore di terreno di circa 3.0 m (inclinometro S2) possa avere potenziali relazioni con i movimenti gravitativi presenti nella porzione di valle dello stesso versante si richiede che le letture inclinometriche siano precauzionalmente proseguite per un periodo temporale più esteso per meglio comprendere la dinamica del fenomeno; - dovranno essere realizzate nuove indagini geognostiche finalizzate al monitoraggio strumentale del versante anche nelle porzioni dell'ambito attualmente non indagate; dal punto di vista geologico - tecnico si rende inoltre necessario caratterizzare i terreni in oggetto per definire la corretta profondità di incastro delle opere di fondazione in funzione dei carichi trasmessi e delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalle opere stesse; - la proposta di zonizzazione fatta dal tecnico incaricato (tav. 7 della rapporto geologico) evidenzia una fascia nella porzione orientale dell'ambito destinata a dotazioni territoriali, parcheggi e verde pubblico e privato; si prescrive che tale area venga esclusa dall' edificabilità e che venga fatta un'ulteriore analisi sulla restante porzione sud-orientale dell'ambito, a ridosso dei movimenti gravitativi indicati, al fine di meglio



Proposta di Zonizzazione ed Edificabilità

DOIT. FABRIZIO ANDERLINI - STUDIO GEOLOGICO
Via per Modena, 8 - 41051 - Castenuovo Rangone (MO)
Tel 059/535046 - Fax 059/539166 - e-mail: fabrizio.andolini@libero.it
P. IVA 03646730366 - c.f. NDR PRZ 46823 H214L



		dell'ambito stesso. Si rimanda, comunque, al Rapporto Geologico per una più ampia trattazione di tali aspetti. Per l'inserimento degli ambiti nel Piano Operativo Comunale si dovranno implementare gli studi geologici e sismici previsti dalla L.R. 19/2008 – D.A.L. 112/2007, tale approfondimento dovrà essere soggetto alla verifica di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.
6	Vincoli di tutela	\
7	Criticità ambientali e rispetti	Gli ambiti sono attraversati da un metanodotto. Inoltre il margine a est dell'ambito 1 rientra nella fascia di rispetto aeroportuale. Il monitoraggio acustico ha evidenziato nel punto di misura livelli di rumore non elevati di 41,5 dBA in periodo diurno, LeqN = 36,5 dBA in periodo notturno, principalmente dovuti al traffico sulla viabilità secondaria.
8	Accessibilità	Buona accessibilità dalla Statale estense, a parte problematiche puntuali d'ordine locale. Difficoltà di collegamento pedonale con il centro cittadino e i principali servizi urbani.
9	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Gli ambiti ricadono in zona dove sono necessari potenziamenti impiantistici localizzati dell'acquedotto, comunque fattibili.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Gli ambiti ricadono in una zona priva di punti critici per quanto riguarda la rete secondaria esistente; il recapito finale di tale rete fognaria e' costituito dal collettore centrale del Cogorno in un tratto a bassa criticità.

Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione	
11	Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC, l'attuazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni specifiche: si dovrà concentrare la quota di edificazione ammissibile esclusivamente in adiacenza al limite dell'attuale territorio urbanizzato, ovvero nella porzione sud e ovest dell'ambito ANS2_1; si potrà concentrare nell'ambito ANS3_2 una modesta quota di edificazione, contestualmente alla realizzazione delle dotazioni territoriali, intesa e ad agevolare la realizzazione delle stesse dotazioni attraverso una compensazione perequativa; 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. Da un punto di vista acustico, il rispetto dei limiti della classe di appartenenza (la seconda) viene garantito ad una distanza di 10 metri dal bordo stradale; diversi allineamenti rispetto al bordo stradale sono subordinati alle indicazioni contenute nella relazione di clima acustico da predisporre contestualmente ai piani di attuazione. <u>Si ritiene opportuno consigliare l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari alle future attività edificatorie, per una migliore tutela della potenzialità archeologica del Comune di Pavullo nel Frignano, oltre che ai fini di scongiurare l'eventualità di rinvenimenti archeologici fortuiti - soggetti al disposto dell'Art. 90 del D. Lgs. 42/2004 - e conseguenti interruzioni estemporanee delle attività di cantiere.</u>