

BONDIOLI GEOM. LUCA
Via Gaiato n.67
41026 Pavullo nel Frignano (MO)
Tel: 320/3082600
Mail: bondioligeomluca@gmail.com
CF: BNDLCU91S14G393Z
P.Iva: 03552250361

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

Sportello Unico Edilizia
Comune di Pavullo nel Frignano
PEC: comune.pavullo@cert.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA** allegata a richiesta di variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Cà Nova" attuato dalla società Comparto La Torba S.r.l. in liquidazione allo scopo di adeguare compiutamente il Piano vigente alle disposizioni del PSC e del RUE.

Io sottoscritto, Geom. Bondioli Luca, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 14/11/1991, con studio professionale in Strada Cavedole n.12c a Modena (MO), iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Modena al n.2984, Codice fiscale BNDLCU91S14G393Z, Partita Iva 03552250361, in qualità di liquidatore e in rappresentanza della società Comparto la Torba S.r.l. in liquidazione con sede legale in Via Giardini sud n.52 41026 Pavullo nel Frignano (MO) con C.F. e P.Iva 03233590367, in qualità di proprietaria degli immobili in oggetto e richiedenti dei necessari titoli autorizzativi,
in merito ai lavori in oggetto relazione quanto segue:

- 1) Proprietà: Comparto la Torba S.r.l. in liquidazione con sede legale in Via Giardini sud n.52 41026 Pavullo nel Frignano (MO) con C.F. e P.Iva 03233590367.
- 2) Dati catastali: Comune di Pavullo nel Frignano al foglio 85 particelle 101, 325, 327, 330, 355, 357, 358 e al foglio 87 particelle 7, 551, 555, 559, 562, 563, 567, 568, 574, 614, 615, 618, 620, 623, 632, 635, 638, 640.
- 3) Inquadramento urbanistico: l'area specifica ricade all'interno dell'ambito AST contenuto nel RUE Vigente al Capo C.3.3 "*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione*" specificatamente all'Art.C.3.3.2. "*Destinazioni d'uso*" e all'Art.C.3.3.3. "*Interventi ammessi*". Sono ammessi interventi di nuova costruzione, con particolare attenzione agli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale.

La Tavola del RUE vigente n.3.1 riporta le indicazioni in merito alle tutele e ai vincoli di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica e l'area in oggetto è compresa in zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.2.6 PSC vigente), come individuata nel PTCP Carta 1.1.7 delle tutele delle risorse paesistiche e storico-culturali (Art.39).

- 4) Precedenti edilizi:
 - Convenzione P.P. del 12/02/2010 Rep.100025 Rac.38162;
 - PdC I° stralcio n.2010/013/PC del 25/02/2010 P.E. n.6652;

-
- PdC II° stralcio n.2014/10832/PC del 28/06/2014 P.E. 6652/3
 - PUA in variante a P.P. registrato il 04/06/2020 Rep.477
 - Variante non sostanziale rilasciata in data 28/10/2021, approvata don D.G.C. n.96 del 16/09/2021.

- 5) Tipologia intervento: Variante non sostanziale alle NTA di Piano.
- 6) Descrizione intervento: adeguamento nelle NTA del Piano vigente alle disposizioni del PSC e del RUE (RUE Art.A.1.1.7 comma 7) senza incremento di potenzialità edificatoria e senza aumento di impatto ambientale sull'area.

L'Art.3.3.2 comma 4 del RUE vigente, cita i tipi d'uso ammessi negli ambiti AST del capoluogo:

- *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
- *b2 pubblici esercizi;*
- *b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico;*
- *b5 artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;*
- *b6 artigianato di servizi agli automezzi;*
- *b7 artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano;*
- *b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;*
- *b14.1 attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;*
- *b14.2 attività ricreative, sportive e di spettacolo;*
- *b16 attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;*
- *c3 attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci;*
- *f1 mobilità;*
- *f2 distribuzione carburanti per autotrazione;*
- *f3 reti tecnologiche e relativi impianti;*
- *f4 impianti per l'ambiente;*
- *f5 impianti di trasmissione;*

-
- *f6 servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.*
 - *a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere ovvero prevista in PUA approvati.*
 - *c1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.*
 - *medie strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari (b11.1, b11.2) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona AST come delimitata dal PSC).*

7) Nello specifico, per quanto riguarda le attività artigianali ai punti b5 e b7, si rimanda al Punto D.b dell' Art.A.3.2.1 del RUE Vigente che cita le Attività economiche integrabili nel contesto urbano, in particolare:

D-b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;

D-b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- *assenza di movimentazione di sostanze pericolose;*
- *assenza di emissioni di radiazioni;*
- *emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;*
- *produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;*
- *emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;*
- *emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;*
- *fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.*

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

BONDIOLI GEOM. LUCA

Via Gaiato n.67

41026 Pavullo nel Frignano (MO)

Tel: 320/3082600

Mail: bondioligeomluca@gmail.com

CF: BNDLCU91S14G393Z

P.Iva: 03552250361

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

8) Sulla base di quanto sopra, si ritiene che l'adeguamento delle NTA di Piano alle norme e disposizioni del RUE vigente, non incrementino l'impatto ambientale dell'area del Comparto, con particolare attenzione agli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale contenuti nell'Art.39 del PTCP.

9) Non sono richiesti nuovi pareri ad enti terzi.

Si allega ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria per istruttoria della variante di 106,00€.

Pavullo nel Frignano, li 12 Dicembre 2021

Il tecnico
Bondioli Geom. Luca