

REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO AD USO FIENILE A SERVIZIO DI AZIENDA AGRICOLA ESISTENTE IN LOCALITA' "LE COSTE" AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PSC/RUE DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (ANS 1.34)

VARIANTE PSC/RUE - RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA GENERALE e VALSAT, SCHEDA  
D'AMBITO 23

## **O - PREMESSA**

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha approvato il Piano Strutturale Comunale in data 03/02/2011 con D.C.C. n°9, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, e il Regolamento Urbanistico Edilizio in data 31/10/2013 con D.C.C. n°33, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000.

Con D.C.C. n°15 del 31/03/2021 è stata approvata la Variante 02/2020 del RUE, con modifiche all'intero *corpus* normativo.

Si rende ora necessario procedere all'approvazione di un progetto, ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, che comporta modifiche al PSC/RUE interessante l'ambito ANS 1.34 "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti" (classificazione PSC) per la realizzazione con intervento diretto di un nuovo fabbricato agricolo ad uso fienile per l'ampliamento del centro zootecnico di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze.

Si precisa che l'ambito ANS 1.34 non è mai stato inserito nella programmazione del POC e non è mai stato presentato per esso alcun Piano Urbanistico Attuativo.

Con tale progetto si intende attuare, qualificare e rafforzare lo sviluppo delle aree rurali, specificamente delle attività agricole insediate nel territorio.

La presente documentazione interviene sulla pianificazione urbanistica prevedendo l'individuazione, all'interno dell'ambito in menzione, del lotto d'intervento dove sarà realizzato il nuovo fabbricato agricolo.

Ogni riferimento ad altre previsioni di Piano come formulato in sede di approvazione non potrà essere oggetto di modifica ed è stato semplicemente riportato come "Omissis".

## 1 - PSC IN VARIANTE

Le modifiche che interessano il Piano Strutturale Comunale sono sia di carattere normativo sia cartografico (a questo proposito si rimanda agli elaborati cartografici allegati).

Nello specifico riguardano:

- modifica puntuale della classificazione urbanistica;
- la deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 5.8 comma 17 lett. a) delle Norme di PSC, che prevede una distanza dal territorio urbanizzato, in questo caso rappresentato dal tessuto urbano della frazione di Coscogno classificato come AUC - Ambito Urbano Consolidato e dal centro storico rurale de "Le Coste" classificato come ACS - Centro Storico, di non meno di 500 ml per i nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e per gli interventi di sviluppo di quelli esistenti in quanto il centro zootecnico di cui questo nuovo fienile costituirà ampliamento è già collocato a meno di 500 ml;
- l'assegnazione di una potenzialità edificatoria pari a 870,27 mq di Superficie Complessiva in aggiunta alla Superficie Complessiva ancora disponibile calcolata in base ai terreni di proprietà come previsto dal RUE vigente pari a 474,08 mq per l'edificazione del nuovo fabbricato ad uso fienile.

## 2 - RUE IN VARIANTE

Le modifiche che interessano il Regolamento Urbanistico Edilizio sono di carattere normativo sia cartografico (a questo proposito si rimanda agli elaborati cartografici allegati).

Nello specifico riguarda:

- Art. C.3.4.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

Si chiede la deroga a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo in suddetto in quanto l'intervento in menzione per la realizzazione di un nuovo fabbricato agricolo ad uso fienile per l'ampliamento del centro zootecnico di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento di proprietà sarà realizzato con intervento diretto.

Il fabbricato sarà realizzato in conformità a tutte le altre norme del RUE in tema di fabbricati rurali e alle normative vigenti.

<b>Scheda 23</b>	<b>Coscogno - Ovest</b>
ANS 1.32	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti.
ANS 2.33	Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali.
ANS 1.34	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti.
ANS 2.35	Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali.

Stralcio Tavola 2 PSC (fuori scala)



Stralcio Tavola 3 PSC (fuori scala)



1	Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	<p>Gli ambiti si sviluppano a Ovest di Coscogno, a cavallo della provinciale Frignanese.</p> <p>La pianificazione previgente prevedeva per l'ambito ANS 1.32 una zona residenziale di completamento (B1) e per l'ambito ANS 1.34 una zona destinata ad attrezzature collettive. Non erano previste altre destinazioni di tipo urbano per i restanti ambiti.</p> <p><b>VARIANTE: all'interno dell'ambito ANS 1.34, più precisamente nelle aree identificate catastalmente al Foglio 2 Mappali 346-347-352-353, si prevede la possibilità di insediare con intervento diretto un nuovo fabbricato agricolo ad uso fienile quale ampliamento e a diretto servizio di un'azienda agricola già insediata da anni nelle immediate vicinanze.</b></p> <p>Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di una valletta che sorge tra il crinale di Coscogno e il vicino crinale delle Coste.</p>
---	---	---

2	Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	<p>Gli ambiti risultano porzioni di territorio agricolo adiacente al territorio urbanizzato in uno dei due punti di ingresso alla frazione.</p> <p>Obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa di Coscogno, prevedendo una localizzazione prossima alla frazione;</li> <li>- definire un limite a Coscogno che tutt'ora si presenta come un borgo cresciuto linearmente per elementi giustapposti, progettandone la porta d'ingresso da Pavullo;</li> <li>- prevedere la realizzazione di servizi oggi carenti a Coscogno come parcheggi e aree verdi;</li> <li>- nell'ANS 1.34, limitatamente alle aree oggetto d'intervento di cui sopra, fornire risposta alle esigenze di ampliamento di un'azienda agricola insediata da anni nel territorio e localizzata con il nucleo principale nelle immediate vicinanze.</li> </ul>
3	Capacità insediativa e destinazioni d'uso	<p>Destinazioni d'uso: funzioni residenziali e compatibili con la residenza. Nell'Ambito ANS 1.34, limitatamente alle aree oggetto d'intervento di cui sopra, funzioni rurali.</p> <p>ST: 56.000 mq circa  SF Lotto per fabbricato agricolo nell'ANS 1.34: 8.680 mq (Foglio 2 Mappali 346-347-352-353)</p> <p>Capacità insediativa massima: 11.500 mq di SC (circa 100 alloggi).  SC max per fabbricato agricolo nell'ANS 1.34: 1.344,35 mq</p> <p>H max orientativa: 3 piani fuori terra  H max orientativa per fabbricato agricolo nell'ANS 1.34: 8,15 ml</p>
<b>Eventuali criticità</b>		
4	Sicurezza idrogeologica	<p>Per il solo ambito ANS 2.35 risulta positivamente assolta la verifica di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 per cui il livello di approfondimento geologico, geomorfologico e di risposta sismica locale risulta adeguato a livello di Piano Operativo Comunale.</p> <p>Per l'inserimento degli altri 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.</p> <p>Si rimanda al <del>Rapporto Geologico</del> alla <b>Relazione Geologica - Geotecnica allegata per la realizzazione del fabbricato agricolo ad uso fienile</b> per una più ampia trattazione di tali aspetti.</p>
5	Sicurezza sismica	
6	Vincoli di tutela	<p>L'area non interferisce con aree archeologiche, né con zone di tutela paesaggistica/vincoli paesaggistici. La porzione Est dell'Ambito ANS 1.34 in menzione, a ridosso dell'ANS 2.35 adiacente, è interessata dalla presenza di un reticolo idrografico minore (tratto finale). A Nord dell'Ambito ANS 1.34, oltre la strada provinciale, è presente un crinale principale mentre a Sud</p>

		dell'ambito, in prossimità del borgo Le Coste, è presente un crinale minore. Non si segnalano altre interferenze.
7	Criticità ambientali e rispetti	A sud gli ambiti sono attraversati marginalmente da elettrodotti a MT (conduttori aerei nudi). Tali elettrodotti non interferiscono con la porzione dell'Ambito ANS 1.34 oggetto d'intervento.
8	Accessibilità	Buona accessibilità garantita dalla Strada Provinciale 22.
9	Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)	/
10	Smaltimento reflui e depurazione	Gli ambiti ricadono in una zona di minima criticità della rete fognaria e, attualmente, gli scarichi confluiscono in una fossa Imhoff. Si deve quindi prevedere la realizzazione di un sistema di depurazione di secondo livello in accordo con i soggetti attuatori delle nuove urbanizzazioni. Il nuovo fabbricato agricolo ad uso fienile non presenterà rete fognaria.

#### Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione

11	<p>Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC, l'attuazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni specifiche:</p> <p>si dovrà concentrare la quota di edificazione ammissibile esclusivamente in adiacenza al limite dell'attuale territorio urbanizzato limitando allo stesso tempo al massimo l'impatto paesaggistico essendo le aree in posizione di crinale. La quota di edificazione ammissibile è intesa ad agevolare la realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso una compensazione perequativa;</p> <p>si dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di depurazione di secondo livello in accordo con i soggetti attuatori delle nuove urbanizzazioni;</p> <p>le nuove eventuali edificazioni dovranno farsi carico della nuova viabilità prevista per le aree individuate con uno studio attento agli accessi verso la strada provinciale;</p> <p>la zonizzazione acustica assegna alla terza classe acustica una fascia di 50 metri dal bordo stradale ed alla seconda l'area a maggiore distanza. Il limite di terza classe viene garantito a 15 metri dal bordo stradale, mentre il limite di seconda classe viene raggiunto a 35 metri dal bordo stradale e quindi in tutta l'area assegnata alla seconda classe;</p> <p>l'edificazione al di fuori della fascia di pertinenza stradale consente il rispetto dei limiti per le aree residenziali; diversi allineamenti rispetto al bordo stradale sono subordinati alle indicazioni contenute nella relazione di clima acustico da predisporre contestualmente ai piani di attuazione;</p> <p>il nuovo fabbricato agricolo localizzato all'interno dell'Ambito ANS 1.34 non affaccia direttamente sul bordo stradale; sul lato nord del lotto individuato è già presente una folta siepe arboreo-arbustiva che mitigherà l'impatto del nuovo fienile, siepe che verrà implementata anche sul lato sud del lotto stesso.</p>
----	---