

REALIZZAZIONE DI FABBRICATI AGRICOLI 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 e ANS 2.33)

(REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER BENESSERE ANIMALE e FIENILE)

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 PSC 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 RUE 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 L.R. 24/2017, che comporta modifiche al PSC/RUE interessanti gli ambiti ANS 1.34 "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti" e ANS 2.33 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali" (classificazione PSC) per la realizzazione con intervento diretto di due nuovi fabbricati agricoli, uno per benessere animale e uno ad uso fienile, per l'ampliamento del centro zootecnico di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze.

Si precisa che entrambi gli ambiti ANS 1.34 e ANS 2.33 non sono mai stati inseriti nella programmazione del Piano Operativo Comunale POC e per essi o porzione di essi non è mai stato presentato alcun Piano Urbanistico Attuativo.

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

La presente documentazione interviene sulla pianificazione urbanistica prevedendo la riclassificazione da ANS a Territorio Rurale TR dell'area oggetto di intervento per la realizzazione dei fabbricati agricoli a servizio dell'azienda agricola insediata, oltre ad alcune varianti normative specifiche e l'assegnazione di una quota di potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella realizzabile.

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".

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

- Documento Integrato (costituito da Relazione Illustrativa Generale e Scheda Valsat)
- Estratti Cartografici
- Allegati:
 - Relazione Geologica e Sismica
 - Documento di Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

1 - INTRODUZIONE

1.1 - Lo stato della pianificazione comunale (Omissis)

2 – PROPOSTA PROGETTUALE

2.1 – Intervento di ampliamento di attività agricola insediata ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 in Variante a PSC e RUE

L'ipotesi progettuale oggetto della presente proposta riguarda l'ampliamento della Società Agricola LENZINI DIEGO, il cui centro zootecnico è localizzato nella frazione di Coscogno di Pavullo nel Frignano, nell'ambito dell'insediamento storico rurale de "Le Coste", attraverso la realizzazione di due nuovi fabbricati agricoli, uno destinato a benessere animale e uno ad uso fienile, localizzati in alcuni terreni di proprietà localizzati nelle immediate vicinanze.

La Società Agricola in menzione, con oltre 50 anni di attività, conduce direttamente l'azienda coltivando terreni ricadenti nei Comuni di Pavullo nel Frignano e Serramazzoni; la maggiore parte di questi è di proprietà mentre la parte restante è in affitto.

L'attività produttiva dell'azienda è rivolta principalmente all'allevamento dei bovini da latte per la produzione del Parmigiano Reggiano. Infatti, in qualità di socia, è una delle maggiori conferitrici di latte del Caseificio Sociale "La Guardia" di Coscogno, ubicato a circa 1 km di distanza.

La volontà di procedere alla realizzazione dei manufatti in progetto deriva prevalentemente dalla necessità di:

- migliorare il benessere animale dei bovini da rimonta valorizzando i fattori della produzione;
- conservare adeguatamente il fieno prodotto in un locale coperto e arieggiato, con importanti ricadute su tutta la filiera produttiva, a partire dal benessere degli animali stessi in quanto il fieno accuratamente conservato risulta più appetibile e conserva inalterate le proprie caratteristiche organolettiche e nutrizionali, ottimizzando a cascata, sia quantitativamente sia qualitativamente, le produzioni di Parmigiano Reggiano.

Si precisa che non si prevede l'incremento del numero dei capi allevati.

La realizzazione delle nuove opere è una necessità legata alla conservazione e potenziamento dei fattori della produzione e al benessere animale, e solo mediante attività migliorative ed innovative quali quelle oggetto della presente proposta sarà possibile consentire alla Società Agricola Lenzini Diego di mantenere in futuro la necessaria competitività sul mercato e continuare ad allevare con successo bovini da latte, produrre foraggi e latte da cui ottenere Parmigiano Reggiano di qualità, valorizzando il territorio e l'ambiente.

L'attuazione di tale progetto di ampliamento ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale 24/2017 comporta Varianti al PSC e RUE, illustrate specificamente nel prosieguo del documento, sia di carattere cartografico sia normativo e l'assegnazione di una quota di potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella realizzabile in base ai terreni di proprietà dell'azienda agricola per la realizzazione del fabbricato ad uso fienile.

3 - VARIANTE AL PSC

3.1 - Varianti Cartografiche e Normative PSC

La presente Variante al PSC del Comune di Pavullo nel Frignano, dovuta al progetto ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione di due nuovi fabbricati agricoli per l'ampliamento del centro zootecnico di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze, ha per oggetto modifiche sia cartografiche sia normative, nello specifico:

1.- Cartografiche:

1.1.- PSC – Tavola 1a: riclassificazione dell'area d'intervento da Territorio urbanizzabile ANS 1.34 “Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti” e ANS 2.33 “Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali” a Territorio rurale AVP “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola”;

1.2.- PSC – Tavola 2a: riclassificazione dell'area d'intervento da Territorio urbanizzabile a Territorio rurale;

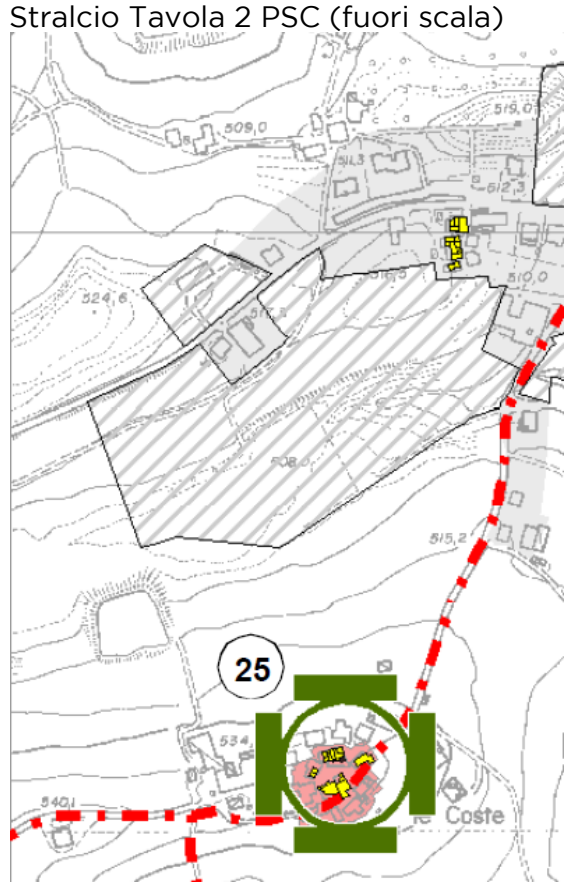
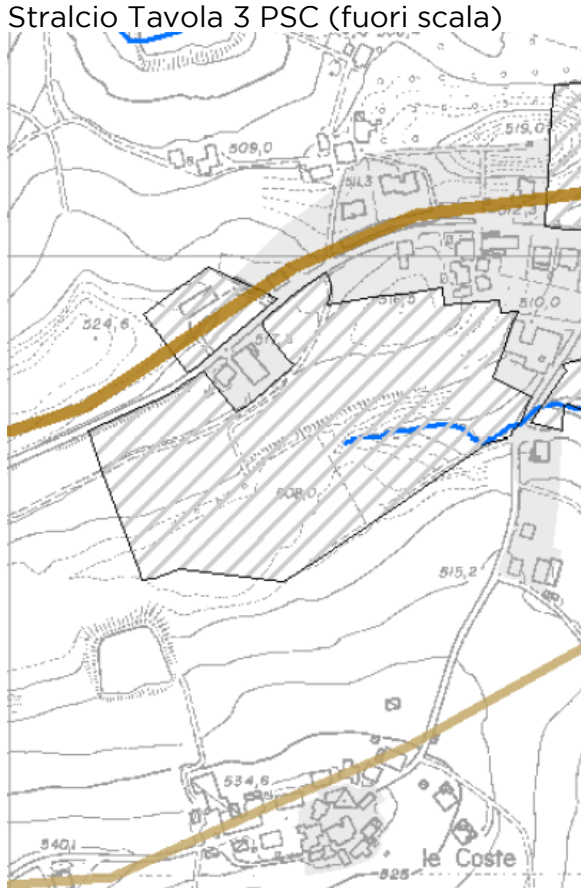
1.3.- PSC – Tavola 3a: riclassificazione dell'area d'intervento da Territorio urbanizzabile a Territorio rurale.

2.- Normative:

2.1.- PSC_Valsat: Schede d'Ambito: Scheda 23 Coscogno – Ovest;

I citati ambiti ANS 1.34 e ANS 2.33, interessati in parte dal progetto in trattazione ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per l'ampliamento di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze, non sono mai stati inseriti nella programmazione del Piano Operativo Comunale POC analogamente agli ambiti contermini ANS 1.32 e ANS 2.35 e di conseguenza per essi non è mai stato presentato alcun Piano Urbanistico Attuativo, nemmeno durante il Periodo Transitorio previsto dalla L.R. 24/2017. Su tali aree costituenti gli ambiti citati si è quindi verificato l'effetto decadenziale previsto appunto dalla medesima L.R. 24/2017. Nel dettaglio, in data 01/01/2024 cioè alla conclusione del Periodo Transitorio previsto dalla suddetta Legge, hanno perso efficacia le previsioni in espansione dei piani approvati secondo la disciplina urbanistica previgente (PRG e PSC-POC) per le quali, alla medesima data, non risultino approvati e convenzionati i relativi piani attuativi. Conseguentemente tali aree, come confermato anche da diversi pareri emessi dal settore regionale di governo del territorio, sono attualmente qualificabili urbanisticamente come “aree bianche”, ovvero come ambiti da ripianificare e dunque come areali nei quali si è in attesa che l'Amministrazione Comunale, con il nuovo Piano Urbanistico Generale PUG, stabilisca la disciplina generale di assetto di propria competenza, in conformità alle previsioni della nuova legge urbanistica regionale, a partire in particolare dal divieto di previsioni residenziali in espansione a libero mercato, dal divieto della dispersione insediativa e dal limite di consumo di suolo ammissibile del 3%. Alla luce di ciò è quindi verosimile affermare che i citati ambiti ANS in trattazione verranno restituiti al Territorio rurale.

3.2 – Variante Scheda d'Ambito 23

Scheda 23		Coscogno - Ovest
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 accessibilità e	Gli ambiti si sviluppano a Ovest di Coscogno, a cavallo della provinciale Frignanese. 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. VARIANTE: la porzione degli ambiti ANS 1.34 e ANS 2.33 interessata dall'ampliamento di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze per la realizzazione di fabbricati agricoli, nello specifico i terreni identificati catastalmente al Foglio 2 Particelle 346-347-352-353 e al Foglio 7 Particelle 99-100-112-119, sarà stralciata dagli stessi e riclassificata da

		Territorio urbanizzabile ANS a Territorio rurale AVP, con conseguente ripermimetrazione degli ambiti medesimi. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di una valletta che sorge tra il crinale di Coscogno e il vicino crinale delle Coste.
2	Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Gli ambiti risultano porzioni di territorio agricolo adiacente al territorio urbanizzato in uno dei due punti di ingresso alla frazione. Obiettivi specifici: - fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa di Coscogno, prevedendo una localizzazione prossima alla frazione; - 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; - prevedere la realizzazione di servizi oggi carenti a Coscogno come parcheggi e aree verdi.
3	Capacità insediativa e destinazioni d'uso	Destinazioni d'uso: funzioni residenziali e compatibili con la residenza. ST: 56.000 mq circa VARIANTE: ST: 32.710 mq Capacità insediativa massima: 11.500 mq di SC (circa 100 alloggi). Ut: 0,20 mq/mq VARIANTE: Capacità insediativa massima: 6.540 mq di SC (circa 56 alloggi). Ut: 0,20 mq/mq H max orientativa: 3 piani fuori terra
Eventuali criticità		
4	Sicurezza idrogeologica	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. 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. Si rimanda al Rapporto Geologico per una più ampia trattazione di tali aspetti.
5	Sicurezza sismica	
6	Vincoli di tutela	Le aree non interferiscono con aree archeologiche, né con zone di tutela paesaggistica/vincoli paesaggistici.
7	Criticità ambientali e rispetti	A sud gli ambiti sono attraversati marginalmente da elettrodotti a MT (conduttori aerei nudi). La Distanza di Prima Approssimazione dalla linea dichiarata dall'Ente Gestore è pari a 4,00 ml. Il monitoraggio acustico ha evidenziato livelli di rumore di 56,0 dBA in periodo diurno e 48,5 dBA in periodo notturno. Il rumore ambientale è principalmente dovuto al traffico, non sostenuto,

		sulla SP 22 Frignanese.
8	Accessibilità	Buona accessibilità garantita dalla Strada Provinciale 22 "Frignanese".
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.
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 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; si dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di depurazione di secondo livello in accordo con i soggetti attuatori delle nuove urbanizzazioni; 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; 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; 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.	

4 - VARIANTE AL RUE

4.1 - Varianti Cartografiche e Normative RUE

La presente Variante al RUE del Comune di Pavullo nel Frignano, dovuta al progetto ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione di due nuovi fabbricati agricoli per l'ampliamento del centro zootecnico di un'azienda agricola insediata nelle immediate vicinanze, ha per oggetto modifiche sia cartografiche sia normative, nello specifico:

1.- Cartografiche:

1.1.- RUE – Tavola 1.3: riclassificazione dell'area d'intervento da Territorio urbanizzabile "Ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio" a Territorio rurale AVP "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

2.- Normative:

2.1.- RUE_Norme Tecniche di Attuazione: art. C.3.6.6 – Interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli), comma 1 lett. b):

"interventi di NC, o ampliamento di edifici esistenti, solo qualora necessari per migliorare il benessere degli animali (...) o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, (...), ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.

Nel caso di NC dovranno essere osservate le seguenti distanze minime:

- m. 50 da edifici residenziali di altra proprietà;*
- m. 300 dal perimetro di ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (ossia ambiti ACS, AUC e ANS) nel caso di allevamenti suinicoli;*
- m. 100 dal perimetro di ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (ossia ambiti ACS, AUC e ANS) nel caso di allevamenti diversi.*

(...)."

Si chiede la deroga a quanto previsto alla terza linea in quanto il fabbricato per benessere animale sarà collocato ad una distanza inferiore di quella indicata, circa 75,00 ml nel punto più vicino, dal confine degli ambiti ANS 1.34 e ANS 2.33 oggetto di ripermimetrazione di cui sopra. Sui citati ambiti ANS 1.34 e ANS 2.33 non è in programma alcun intervento edificatorio in quanto non sono mai stati inseriti nella programmazione del Piano Operativo Comunale POC analogamente agli ambiti contermini ANS 1.32 e ANS 2.35 e di conseguenza per essi non è mai stato presentato alcun Piano Urbanistico Attuativo, nemmeno durante il Periodo Transitorio previsto dalla L.R. 24/2017. Su tali aree costituenti gli ambiti citati si è quindi verificato l'effetto decadenziale previsto appunto dalla medesima L.R. 24/2017. Nel dettaglio, in data 01/01/2024 cioè alla conclusione del Periodo Transitorio previsto dalla suddetta Legge, hanno perso efficacia le previsioni in espansione dei piani approvati secondo la disciplina urbanistica previgente (PRG e PSC-POC) per le quali, alla medesima data, non risultino approvati e convenzionati i relativi piani attuativi. Conseguentemente tali aree, come confermato anche da diversi pareri emessi dal settore regionale di governo del territorio, sono attualmente qualificabili urbanisticamente come "aree bianche", ovvero come ambiti da ripianificare e dunque come areali nei quali si è in attesa che l'Amministrazione Comunale, con il nuovo Piano Urbanistico Generale PUG, stabilisca la disciplina generale di assetto di propria competenza, in conformità alle previsioni della nuova legge urbanistica regionale, a partire in particolare dal divieto di previsioni residenziali in espansione a libero mercato, dal divieto della dispersione insediativa e dal limite di consumo di suolo ammissibile del 3%. Alla luce di ciò è quindi verosimile affermare che i citati ambiti ANS in trattazione verranno restituiti al Territorio rurale.

2.2.- Assegnazione di una potenzialità edificatoria pari a 216,00 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 1.225,90 mq per l'edificazione del nuovo fabbricato ad uso fienile.

I fabbricati saranno realizzati in conformità a tutte le altre norme del RUE in tema di fabbricati rurali e alle altre normative vigenti.

4.2 – Modalità di attuazione e prescrizioni generali

L'area d'intervento presenta un'estensione complessiva di circa 23.290 mq, comprensiva non solo degli spazi destinati all'edificazione ma anche delle aree verdi circostanti, attualmente classificata da PSC e RUE come Territorio urbanizzabile in parte ANS 1.34 e in parte ANS 2.33. Tali porzioni di ambiti sono oggetto di riclassificazione da Territorio urbanizzabile a Territorio rurale AVP.

La modalità di attuazione dei due fabbricati sarà tramite intervento diretto, con due distinti titoli abilitativi: uno per il fabbricato destinato ad uso alla stalla per benessere animale ed uno per il fabbricato destinato ad uso fienile.

Diritti Edificatori

La potenzialità edificatoria complessivamente a disposizione per i due nuovi fabbricati agricoli è pari a 2.872,00 mq di Superficie Complessiva, derivanti dalla somma di 1.225,90 mq SC ancora disponibili per l'edificazione calcolati in base ai terreni di proprietà della Società Agricola come previsto dalle norme di RUE vigente per la realizzazione del fienile; 216,00 mq SC di cui si chiede l'assegnazione ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 sempre per la realizzazione del fienile; infine 1.430,10 SC per la realizzazione della stalla per benessere animale.

Sinteticamente la Superficie Complessiva posta in attuazione con il procedimento unico in menzione, articolato in due distinte istanze di Permesso di Costruire, risulta essere la seguente:

- fabbricato ad uso stalla per benessere animale: 1.430,10 mq SC
- fabbricato ad uso fienile: 1.441,45 mq SC.

La Superficie Coperta Sq sarà invece pari a circa 1.483,00 mq relativamente al fabbricato per benessere animale e pari a circa 1.484,00 mq relativamente al fabbricato ad uso fienile.

Parametri progettuali

- Superficie Complessiva SC in attuazione: 2.871,55 mq
- Superficie Coperta Sq totale: 2.967,00 mq
- Altezza H max: 8,15 ml

Usi ammissibili

- Funzioni rurali F: - d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;
- d2 Allevamenti produttivi agricoli.

Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si rinvia alla Relazione Illustrativa Generale, alla Valsat, alla Relazione Geologica e Sismica e al Documento di Valutazione Previsionale di Impatto Acustico per gli aspetti di relativa competenza.

Dovranno essere perseguite e messe in campo idonee strategie tese alla mitigazione dei nuovi fabbricati, in particolare posizionandoli seguendo l'andamento del terreno e tramite la realizzazione di barriere vegetazionale lungo i lati Est e Sud dell'area di intervento in quanto sul lato Nord è già presente una folta siepe arboreo-arbustiva.