



COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE 2021 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO NEI PROPRI STRUMENTI URBANISTICI DI UN'AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ATTREZZATURA SCOLASTICA IN LOCALITÀ SPEZZANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO

Il Sindaco:

Francesco Tosi

La Dirigente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio:

Arch. Grazia De Luca

I Progettisti:

Arch. Carlo Santacroce (Variante PSC/RUE)

Dott. For. Giovanni Trentanovi (ValSAT)

Collaboratori:

Filippo De Vigili, Forestale Iunior

Febbraio 2022

INDICE

1. Premessa: obiettivi della Variante	3
2. Aggiornamento dati conoscitivi	5
2.1 Il sistema delle dotazioni: analisi delle attrezzature scolastiche	5
2.2 Attrezzature scolastiche oggetto di dismissione	14
2.3 Il polo dei servizi di Spezzano	17
2.4 Il sistema delle mobilità: analisi della accessibilità all'area di Spezzano	25
2.5 Sistema delle reti infrastrutturali	26
3. Contenuti, modalità e tempi di attuazione della Variante	30
3.1 Modifiche cartografiche al PSC e al RUE	31
3.2 Modifiche normative al RUE	34
3.2.1. Modifiche normative finalizzate allo sviluppo del diritto edificatorio riconosciuto a titolo compensativo al privato proprietario dei terreni per l'acquisizione dell'area scolastica	35
3.2.2. Ulteriori modifiche normative	36
3.3 Tempistiche	37
4. Valutazione preliminare degli impatti della Variante sugli assetti territoriali e ambientali	39

1. PREMESSA: OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante alla pianificazione comunale ha l'obiettivo di dare attuazione alle scelte di riqualificazione e ampliamento delle dotazioni scolastiche previste dall'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale ha infatti, da tempo assunto un dettagliato programma edilizio scolastico con l'obiettivo di consegnare alla comunità locale scuole con le più alte prestazioni antisismiche, di risparmio energetico, totalmente inclusive, prive di barriere architettoniche e con spazi funzionali – distributivi più performanti rispetto agli edifici scolastici di cui si prevede la sostituzione edilizia.

Al fine di dare attuazione al Polo scolastico di Spezzano, l'Amministrazione aveva già perfezionato, nel luglio 2016, una specifica variante urbanistica, nell'ambito delle procedure di cui all'art. 40 della L.R. n. 20/2000 "accordo di programma" approvata dal comune di Fiorano con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 28/07/2016 e successiva n. 8 del 23/02/2017 e dalla Provincia di Modena con decreto del Presidente n. 130 del 31/07/2017. A fronte di tale procedura, il soggetto attuatore dell'Accordo si era impegnato ad acquisire la proprietà dell'area individuata in catasto al Fg 23 mappale 131 sulla quale realizzare un nuovo polo scolastico per Spezzano.

Tale procedimento è stato tuttavia interrotto dalla nota prot. 1280 del 18 gennaio 2019 con la quale la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara ha comunicato ad Immobiltec SpA l'incompatibilità della proposta di realizzazione del nuovo polo scolastico di Spezzano nell'area individuata (nota pervenuta, per conoscenza, al Comune di Fiorano Modenese in data 21/01/2020 ed attestata al protocollo generale con il n. 1376/19). La successiva comunicazione di "riavvio del procedimento per la rideterminazione delle prescrizioni contenute nel DCR 28/05/2018" prot. 1364 del 21/01/2019 (attestata al protocollo dell'Ente con il n.1436 del 21/01/2019) ed il decreto n. 510 del 16/05/2019 del Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale che sancisce il divieto di realizzazione di nuove costruzioni nell'area interessata hanno reso, di fatto, irrealizzabile.

L'Amministrazione comunale ha pertanto intrapreso un nuovo percorso per giungere all'individuazione di aree alternative, sempre in adiacenza alla località di Spezzano, dove collocare il nuovo polo scolastico e potere così dare attuazione alle previsioni di riqualificazione e ampliamento delle dotazioni scolastiche previste.

Tale percorso di analisi ha portato ad individuare quali aree idonee:

- l'area di proprietà comunale sita in via Ghiarella a Spezzano, catastalmente identificata al Foglio 21 mappale 142, quale area idonea per la **realizzazione della scuola materna**;

- le aree di proprietà privata identificate in catasto al fg.23 Mappale 515 quale area idonea a **realizzare le scuole elementari**, in quanto aree poste in prossimità alle succitate aree di proprietà comunale e tali da consentire uno sviluppo unitario, coordinato e funzionale della polarità dei servizi;
- le aree di proprietà private identificate in catasto al fg.23 Mappale 304 quali necessarie ad assicurare una **accessibilità sostenibile alla nuova struttura scolastica**.

La scelta delle aree è stata condotta con l'obiettivo di realizzare un polo organico dei servizi, caratterizzato da spazi adeguati e coerentemente localizzati, la cui accessibilità dalla frazione di Spezzano risulti agevole, in particolare per l'utenza pedonale e ciclabile.

La presente Variante, predisposta secondo il procedimento di cui all'art.32 della L.R.20/2000 (per quanto concerne il PSC) e gli artt.33 e 34 (per quanto concerne il RUE), si è resa necessaria al fine di addivenire alla acquisizione, previo Accordo preliminare con i privati ai sensi dell'art.18 della LR20/2000 e dell'Art.11 della L.241/1990, delle aree di proprietà privata necessarie alla realizzazione della scuola elementare e delle aree necessarie ad assicurarne un'adeguata accessibilità sostenibile.

2. AGGIORNAMENTO DATI CONOSCITIVI

Contestualmente alla elaborazione della Variante si è provveduto ad aggiornare il Quadro Conoscitivo: tale aggiornamento si è concentrato sui soli aspetti rilevanti in relazione all'oggetto della variante.

Si è quindi, in particolare provveduto ad aggiornare gli elementi conoscitivi in relazione al **sistema delle dotazioni territoriali**, in particolare scolastiche, concentrandosi sulle aree presenti nell'area di Spezzano, anche in relazione alle previste esigenze future. Nell'ambito di tale analisi si sono illustrate altresì le caratteristiche relative alle due aree scolastiche di cui si prevede la dismissione.

Uno studio specifico, cui si rinvia, ha riguardato il **sistema della mobilità**, con particolare riferimento alla situazione attuale e ai possibili effetti della Variante prevista.

Infine, un approfondimento ha riguardato il **sistema delle dotazioni infrastrutturali a rete**, per valutare le modalità più idonee per assicurare un corretto collegamento alla rete esistente.

2.1 Il sistema delle dotazioni: analisi delle attrezzature scolastiche

Non sono presenti nel POC e nella Variante al PSC 2013, elementi di aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC 2005 riguardanti le dotazioni scolastiche.

La descrizione completa delle strutture scolastiche viene riportata di seguito, i dati sugli aggiornamenti riferiti all'anno 2020/2021 sono stati forniti dall'Ufficio Scuola comunale.

I dati presenti nel PSC fanno riferimento ai due Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese che avevano provveduto a elaborare lo strumento urbanistico in forma associata.

I due comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese dispongono sul territorio dei seguenti servizi d'istruzione:

Sistema Integrato (fascia 0-6 anni)

- 6 nidi d'infanzia comunali: 4 a Sassuolo (Nido Parco, Nido S.Carlo, Nido Sant'Agostino, Nido Arcobaleno) frequentati da 184 bambini, e 2 a Fiorano (Nido d'infanzia di Via Don G. Messori, e Nido d'infanzia di Piazza XVI Marzo 1978) frequentati da 99 bambini;
- 4 nidi d'infanzia privati a Sassuolo; 2 nidi d'infanzia privati a Fiorano Modenese (Nido d'infanzia privato "La Coccinella"; Nido d'infanzia aziendale "Concorde – Don A. Mussini")

- 15 scuole dell'infanzia statali: 11 a Sassuolo (Centro Storico, Sant'Agostino, San Carlo, Walt Disney, Andersen, Peter Pan c/o Quadrati, Peter Pan c/o Vittorino, Peter Pan c/o Braida – Mezzavia, Rodari, Don Milani, Calvino) frequentate da 829 bambini; 4 a Fiorano (Scuole dell'infanzia Aquilone, Arcobaleno, Il Castello, Villa Rossi), frequentate da 348 bambini;
- 3 scuole materne paritarie a Sassuolo; 1 scuola dell'infanzia paritaria a Fiorano Modenese;

Scuola Primaria (fascia 6-10 anni)

- 13 scuole elementari statali: 10 a Sassuolo (Pascoli, Capuana, Sant'Agostino, Caduti Libertà, Collodi, Vittorino da Feltre, Bellini, San Giovanni Bosco, Don Gnocchi, Carducci) frequentate da 1.853 alunni; 3 a Fiorano (Ferrari, Guidotti, Menotti) frequentati da 811 alunni;
- 1 scuola elementare paritaria a Sassuolo frequentata da 250 alunni;

Scuola Secondaria di primo grado (fascia 11-14 anni)

- 5 scuole medie: 3 a Sassuolo (Primo Levi, via Mazzini, Cavedoni) frequentate da 1.314 studenti; 2 a Fiorano (Leopardi, Bursi) frequentati da 562 studenti;

Scuola Secondaria di secondo grado (fascia 14 anni +)

- 5 scuole superiori a Sassuolo (ITC Baggi, ITI Volta, Liceo Formiggini, IPSIA Don Magnani, IPSSCT Elsa Morante, queste ultime due anche sotto forma di scuola serale) frequentate da 3.534 studenti.

Attrezzature scolastiche – Spezzano

Si riporta di seguito una mappatura delle attrezzature scolastiche localizzate in prossimità dell'area oggetto di variante a Spezzano.

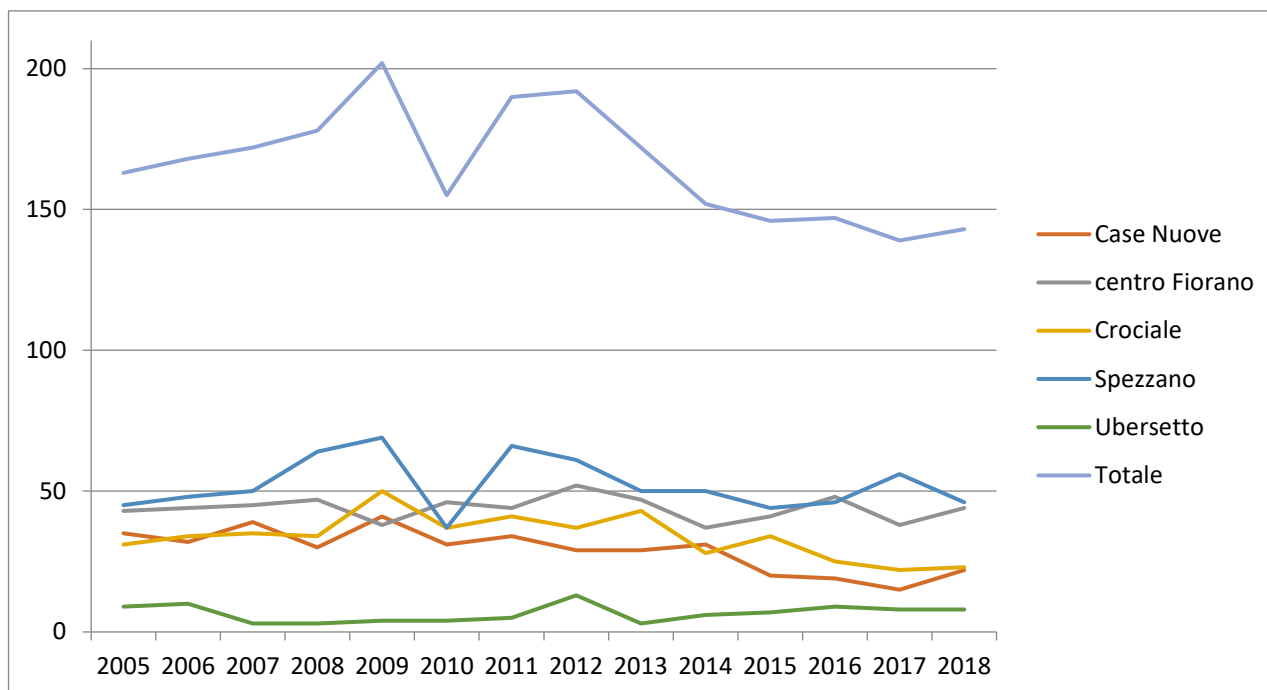


Al fine di prevedere le iscrizioni alle scuole, il Comune di Fiorano Modenese elabora e aggiorna annualmente un grafico che rappresenta l'andamento annuale delle nascite suddivise per Quartiere.

Osservando il grafico si evince che dopo un calo generale delle nascite registrato nell'anno 2010 sul territorio del Comune di Fiorano Modenese, queste sono aumentate sostanzialmente negli anni 2011 e 2012 per poi andare in progressiva diminuzione nel corso dell'ultimo decennio.

Spezzano è il quartiere che più rappresenta l'andamento generale delle nascite del Comune di Fiorano. Nell'ultimo decennio il numero dei nuovi nati è oscillato fra i 45-55 bambini per anno.

Di seguito viene riportato l'andamento delle nascite totali e l'andamento diviso per quartiere di appartenenza, riferito al periodo che va dall'anno 2005 al 2018.



Al fine di ottenere un quadro generale degli investimenti nelle scuole e sulla mobilità del territorio comunale, previsti alla luce della richiesta dei servizi d'istruzione, vengono di seguito riportati gli elementi principali del **Bilancio di Previsione del Servizio Istruzione 2021:**

Interventi a favore delle famiglie

Viene stanziato un totale di 81.000 euro per la fornitura gratuita di libri di testo agli alunni della scuola primaria, per l'acquisto di libri di testo agli alunni delle scuole secondarie di I° e II° grado e per l'erogazione di borse di studio per studenti delle Scuole Secondarie Superiori e Università. A questi interventi si aggiungono un miglioramento delle procedure di informatizzazione delle iscrizioni ai servizi scolastici e agevolazioni tariffarie sulla base dell'Isee.

Gli oneri a carico del Comune per le scuole statali

Sono a carico del Comune le spese di funzionamento, conteggiate in 450 euro per classe/sezione e le utenze (luce, acqua, telefono) per un totale di euro 35.500. Il Comune finanzia inoltre numerosi progetti rivolti agli istituti comprensivi.

I servizi scolastici a domanda individuale

È previsto uno stanziamento di 1,2 milioni di euro per i servizi scolastici a domanda individuale, quali trasporto scolastico, ristorazione e prolungamento dell'orario pre e post scuola.

L'assistenza agli alunni con disabilità

Per i bambini in situazione di handicap è previsto uno stanziamento di circa 630.000 euro, da ripartire fra personale educativo-assistenziale (PEA), sostegno del progetto TUTOR nelle scuole secondarie di II°, trasporto assistito e l'acquisto di ausili utili e attrezzature.

Centri estivi

Per i centri estivi vengono stanziati 210.000 euro (di cui 50.000 euro integrativo Covid) per l'anno 2021.

Interventi 0-3 anni

Vengono stanziati 800.000 euro per i servizi rivolti agli asili nido e una riduzione delle tariffe dal 30% fino al 85 % in relazione ai valori Isee. Per i bambini portatori di handicap è prevista l'esenzione.

I servizi comunicativi alle famiglie

Fra i servizi tecnologici di comunicazione con le famiglie vengono messi a disposizione:

- Il servizio "mail-up", tramite il quale vengono inviate mail mirate al fine di fornire puntuali informazioni rispetto all'evoluzione dei differenti servizi dell'ente
- Canale dedicato *Telegram*, il servizio istruzione ha attivato uno specifico canale sull'app *Telegram* che permette di inviare «telegrammi» a tutti i soggetti che si sono iscritti. Ad oggi sono stati inviati circa 40 news ed il canale conta 151 utilizzatori.
- App di pagamento IO e Spid, Dalle prossime bollettazioni sarà finalmente possibile ricevere e pagare i bollettini del servizio istruzione direttamente dalla «neonata» app IO del servizio pago PA nazionale. L'obiettivo è di ridurre al minimo l'invio di bollettini postali a casa. I sistemi privilegiati di

pagamento sono il RID o carta di credito tramite l'app IO. Dalla app è anche possibile verificare l'intera posizione debitoria e l'iscrizione ai servizi.

- Spid, iscrizioni via web. Le iscrizioni ai servizi scolastici avvengono già da 3 anni tramite specifico portale accessibile dal sito internet del Comune. Negli ultimi tre anni tutte le famiglie sono state accompagnate nella procedura di accreditamento digitale. Dal mese di Marzo 2021 tale procedura avrà il suo passaggio finale (si spera) nell'acquisizione delle credenziali Spid. Con tali credenziali il singolo cittadino ha accesso a tutti i servizi della pubblica amministrazione ad oggi presenti (si pensi ai servizi Inps, fascicolo sanitario elettronico, ecc.) ivi incluso l'accesso all'app Io illustrata nella slide precedente. Il servizio istruzione accompagnerà anche in questo nuovo passaggio i cittadini, in particolare quelli che hanno meno dimestichezza con i device digitali, attraverso appuntamenti personalizzati come è già avvenuto nel corso degli ultimi anni. Viene confermata invece la scelta di effettuare le iscrizioni ai servizi 0-3 anni tramite apposita modulistica accompagnata da appuntamento personalizzato. Tale scelta è motivata dalla complessità dell'istanza oltre che dalla volontà di instaurare, tramite apposito appuntamento, un primo contatto con i cittadini che cominciano ad usufruire dei servizi all'infanzia del Comune. In questo caso rimane possibile l'utilizzo dei servizi digitali quali l'app IO.

Quadro della Progettazione in essere

Nella tabella che segue vengono riportati gli interventi e le ristrutturazioni operate sulle scuole del territorio redatto dal Comune di Fiorano Modenese:

EDIFICIO	Costruzione - Anno	Interventi - Anno	Interventi – Descrizione
Nido MESSORI Via Messori, 5			
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011	Rifacimento manto copertura
		2011	Installazione impianto fotovoltaico
		2019	Intervento di antisfondellamento dei solai
Scuola d'Infanzia - Nido ARCOBALENO P.zza XVI Marzo 1978, 2	1978		
		2005-2006	Ampliamento dormitori scuola materna

EDIFICIO	Costruzione - Anno	Interventi - Anno	Interventi – Descrizione
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2019	Manutenzione infissi (porte)
		2019	installazione di sistemi di ventilazione per il raffrescamento dei dormitori
		2019	Intervento di antisfondellamento dei solai
Scuola d'Infanzia AQUILONE Via Gramsci, 36	1980		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2016	Sostituzione infissi salone
		2019	installazione di sistemi di ventilazione per il raffrescamento dei dormitori
		2019	Intervento di antisfondellamento dei solai
Scuola d'Infanzia IL CASTELLO Via Loira, 4	1999		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2012	Nuova sezione
		2016	Integrazione impianti antincendio per deroga prevenzione incendi nuova sezione
		2018	Manutenzione straordinaria copertura scuola
		2019	Manutenzione infissi (porte)
		2019	installazione di sistemi di ventilazione per il raffrescamento dei dormitori
Scuola d'Infanzia VILLA ROSSI Via Nirano I Tronco, 49	1948		
		2004-2005	Adeguamento prevenzione incendi (scala antincendio)
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2012	Consolidamento strutturale (somma urgenza)
Scuola e Palestra Primaria ENZO FERRARI Via Machiavelli, 12	1999		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica

EDIFICIO	Costruzione - Anno	Interventi - Anno	Interventi – Descrizione
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2015	Manutenzione Impianto riscaldamento (nuovi fan coils mensa)
		2019	Sostituzione infissi servizi igienici
		2019	Efficientamento energetico (sostituzione corpi illuminanti scuola-palestra)
		2020	Lavori adeguamento prevenzione incendi palestra
		2020	Adeguamento e adattamento per emergenza Covid-19
Scuola Primaria LUISA GUIDOTTI Via Senna, 97	1973		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2012-2016	Lavori adeguamento norme pubblico spettacolo Teatrino
		2016	Miglioramento sismico mensa
		2020	Adeguamento e adattamento per emergenza Covid-19
		2020	Prove di carico solai
PALESTRA GUIDOTTI		2019-2021	Realizzazione nuova palestra
Scuola e Palestra Primaria CIRO MENOTTI Via Statale, 186-188	1922		2
		2005	Miglioramento sismico
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2013	Manutenzione straordinaria fondo e pavimento palestra
		2013	Manutenzione straordinaria copertura
		2014	Prove di carico solai
		2020	Adeguamento e adattamento per emergenza Covid-19
Scuola e palestra Secondaria I grado FRANCESCA BURSI Via Ghiarella, 213	1979		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011-2012	Riqualificazione CT

EDIFICIO	Costruzione - Anno	Interventi - Anno	Interventi – Descrizione
		2015	Manutenzione Impianto riscaldamento (nuovi fan coils presidenza, sala insegnanti, artistica, lim, aula azzurra)
		2016-2017	Nuovo impianto illuminazione palestra
		2017	Indagine sfondellamento solai
		2017	Messa in sicurezza solai a rischio sfondellamento
		2018	Manutenzione straordinaria copertura scuola
		2018	Messa in sicurezza solai a rischio sfondellamento
		2018	Opere edili, impianti elettrici e meccanici per la riorganizzazione dei locali segreteria
		2019	Sostituzione infissi servizi igienici
		2019	Pellicole di sicurezza infissi
		2019	Manutenzione infissi (porte)
		2019/2020	Manutenzione straordinaria riparazione infiltrazioni copertura scuola/palestra (AQ. Edile)
		2020	Lavori adeguamento prevenzione incendi palestra
		2020	Adeguamento impianto di riscaldamento
		2020	Adeguamento e adattamento per emergenza Covid-19
		2021	Messa in sicurezza facciate
Scuola e Palestra Secondaria I grado GIACOMO LEOPARDI Via D. Bosco, 4-6-8	1962-1968		
		2009	Verifica vulnerabilità sismica
		2011	Sostituzione finestre palestra e porte scuola
		2011-2012	Riqualificazione CT
		2020	Lavori adeguamento prevenzione incendi scuola-palestra
		2020	Adeguamento e adattamento per emergenza Covid-19

EDIFICIO	Costruzione - Anno	Interventi - Anno	Interventi – Descrizione
		2020	Attenuazione acustica palestra
		2019	Intervento di antisfondellamento dei solai

2.2 Attrezzature scolastiche oggetto di dismissione

L'ipotesi che configura l'idea del "polo scolastico" di Spezzano con scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado vicine geograficamente in una zona a cui si accede tramite via Ghiarella, prevede il trasferimento nell'area dell'attuale scuola d'infanzia Villa Rossi e della attuale scuola primaria Menotti, procedendo alla dismissione e al riuso per altri fini degli attuali edifici.

La **scuola primaria Menotti** si trova oggi nell'isolato delimitato da via Statale, via Nirano, via Di Vittorio e via Molino; ha 180 studenti iscritti e impiega 27 tra docenti e personale ATA; l'accesso principale degli studenti si trova su via Di Vittorio; gli studenti entrano alle 8:05 e escono alle 12:30 ed hanno due rientri settimanali fino alle 16:40; sono attivi i servizi di pre-scuola (con accoglienza dalle 7:30), post-scuola antimeridiano (fino alle 13:00) e interscuola nei giorni di rientro.

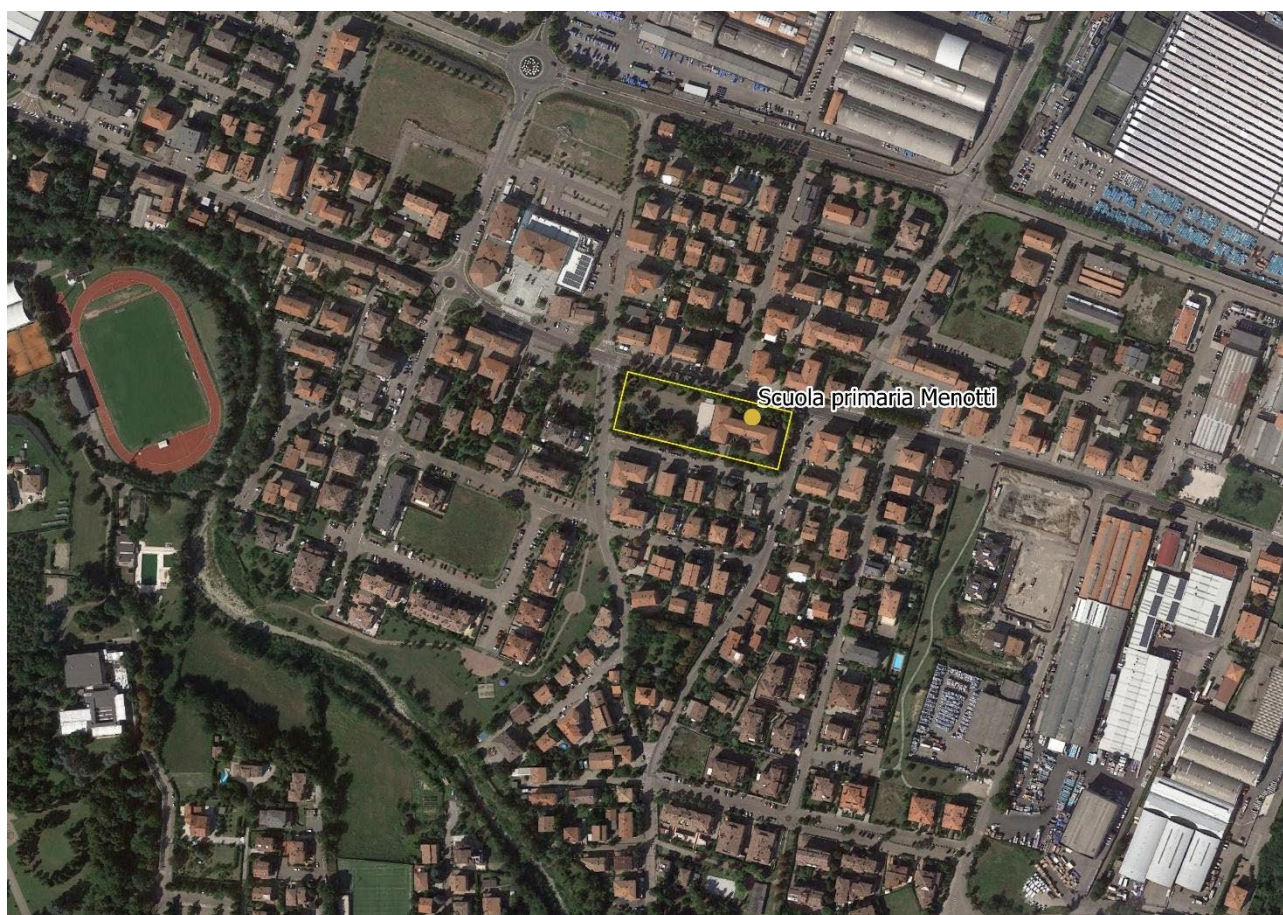


Figura 2 Localizzazione scuola primaria Menotti

La scuola presenta alcune criticità, in particolare legate alla sua localizzazione.

L'accesso principale della scuola affaccia direttamente sulla Via statale, all'altezza dell'incrocio con via del Molino. Davanti all'ingresso è presente un marciapiede, che presenta un allargamento di circa 1 metro. Non è quindi presente né un adeguato spazio pedonale, individuabile come punto di raccolta esterno alla scuola, né un parcheggio per i genitori che accompagnano i figli, comportando potenziali rischi per la sicurezza dell'utenza. Complessa appare altresì l'accessibilità di tipo ciclabile.

La via Statale serve tutto l'abitato di Fiorano e, unitamente alla presenza delle principali linee di trasporto pubblico che collegano Maranello con Sassuolo, è infatti l'asse stradale principale maggiormente sollecitato dal traffico urbano del Comune.

Il traffico stradale di questo asse, oltre all'impatto sulla sicurezza, genera altre problematiche che incidono sulla salute dell'utenza scolastica, rappresentate dall'alto impatto acustico e dalla maggiore concentrazione di polveri sottili.

L'istituto risulta inoltre delocalizzato rispetto alle altre attrezzature di servizio, scolastiche e sportive, presenti nel polo dei servizi di Spezzano.



Figura 3 Accesso alla scuola primaria sulla via Statale

L'edificio rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione comunale con riconversione a usi e funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

La **scuola dell'infanzia Villa Rossi** ha 73 bambini iscritti, 11 docenti e 2 addetti; si trova lungo via Nirano in corrispondenza dell'intersezione con via Motta e col ponte sul Fossa di via Ghiarella, in una posizione che crea non pochi problemi di accessibilità per l'assenza di un'area sufficiente per la sosta dei veicoli; l'orario della scuola è dalle 8:30 alle 16:30 con la finestra per l'uscita a mezzogiorno tra le 12:45 e le 13:15; anche per la scuola sono attivi servizi di prolungamento dell'orario scolastico (pre-scuola dalle 7:30 e post-scuola fino alle 18:30).

Il problema dell'accessibilità, in termini di aumento della superficie utile di parcheggio, rimane difficilmente risolvibile nell'area in esame, essendo inoltre limitrofa all'area vincolata dalla Soprintendenza, dove non è permessa nessuna modifica della viabilità.

Anche questa scuola, risulta localizzata in posizione non contigua all'area dei servizi di Spezzano.

Inoltre, dalla Tavola TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA, della Variante 2013 al PSC del Comune di Fiorano, la scuola risulta classificata come "Edifici tutelati dal PSC: interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo", rendendo di fatto l'edificio vincolato dalle trasformazioni che sarebbero necessarie a renderlo idoneo alla sua funzione.

L'edificio è inserito all'interno del programma delle alienazioni dei beni comunali.



Figura 4 Localizzazione scuola dell'infanzia Villa Rossi

2.3 Il polo dei servizi di Spezzano

Nella Tavola che segue (stralcio del RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fiorano) è possibile individuare i diversi servizi già oggi presenti nell'area di Spezzano.

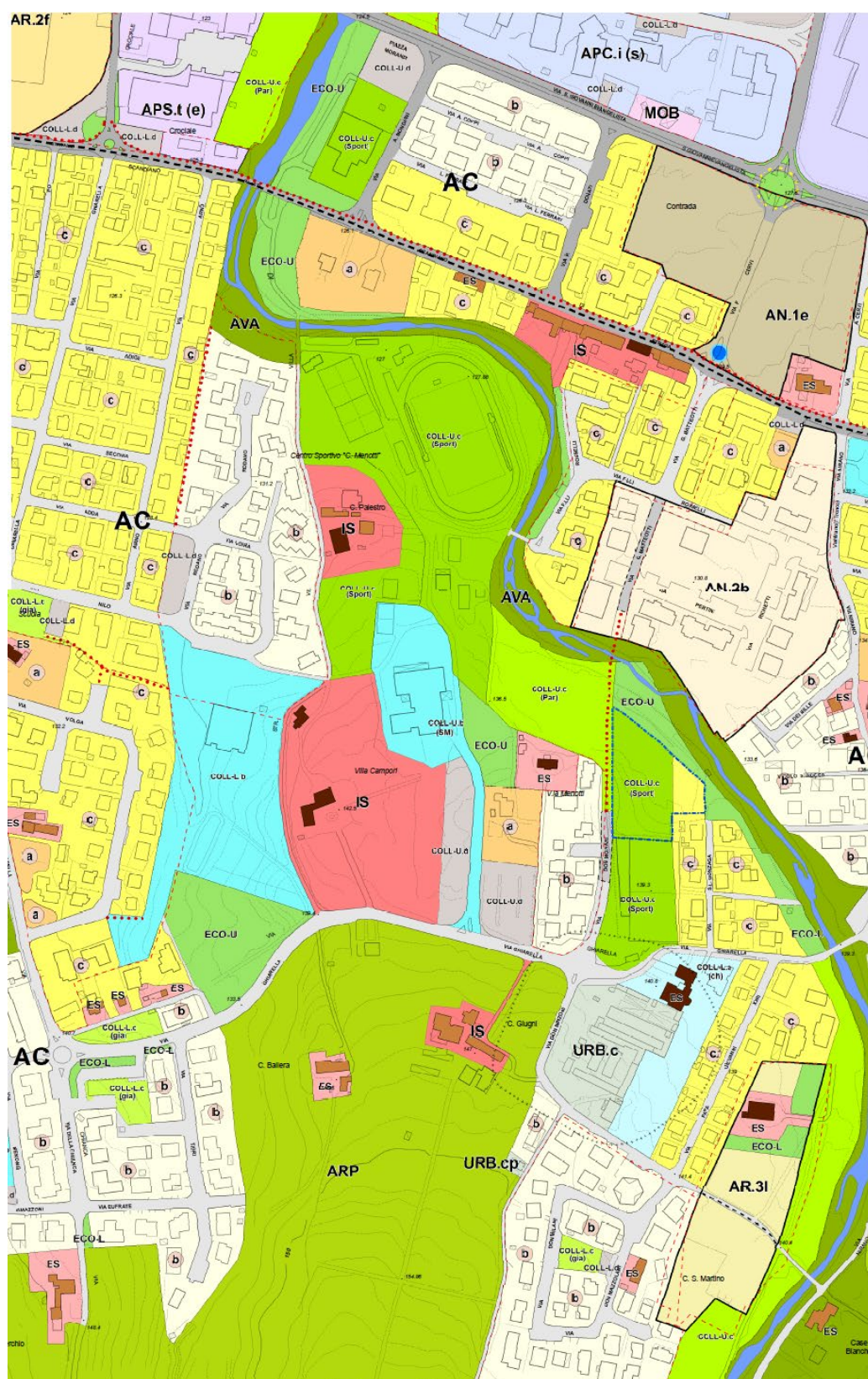


Figura 5 Stralcio RUE (Variante 2015) Comune di Fiorano Modenese

TRU TERRITORIO RURALE- artt.72-92

	AVA	(A-17) Aree di valore naturale e ambientale
	ARP	(A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
	APA	(A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
	AAP	(A-20) Ambiti agricoli periurbani

COLL SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE (A-24) - art. 94

COLL-S - livello sovracomunale

	a - Attrezzature collettive:
	(CULT) - Castello di Spezzano
	(CH) - Santuario della Beata Vergine del Castello

COLL-U - livello urbano

	a - Attrezzature collettive:
	(sa) - strutture sanitarie e assistenziali
	(ch) - sedi di culto e attività correlate
	(PA) - sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
	(Spet) - sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano
	(C-ASS) - centri assistenza e servizi sociali di livello urbano
	(Cult-As-Pol) - sedi di attività culturali, assistenziali e politiche di rilievo urbano

	b - Istruzione:
	(SM) - scuole medie inferiori

	c - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
	(Sport) - impianti e attrezzature sportive di livello urbano
	(Par) - parchi urbani

	d - Parcheggi:
	(PARK) - parcheggi pubblici di livello urbano

COLL-L - livello locale

	a - Attrezzature collettive:
	(san) - Servizi sanitari
	(sas) - Sedi di associazioni
	(civ) - centri civici, attrezzature sociali
	(ch) - Culto
	(c-ass) - centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

	b - Istruzione :
	(an) - Asili nido
	(sm) - Scuole materne
	(se) - Scuole elementari

	c - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
	(Sp) - Attrezzature sportive
	(Gia) - Parchi e giardini di quartiere
	(Ped) - Spazi pubblici pedonali

	d - Parcheggi locali
---	----------------------

ECO DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (A-25) -art.101

	ECO-U	Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)
	ECO-L	Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)

Figura 6 Legenda della Tavola del RUE (Variante 2015)

Come si evince dalla Tavola del RUE l'area del quartiere di Spezzano include diverse tipologie di servizi localizzati in modo strategico e collegati anche a mezzo di percorsi pedonali. Oltre ai percorsi ciclopedonali che attraversano il parco del centro sportivo, va segnalato il ponte ciclopedonale sul Fossa che collega via Don Minzoni a via Nirano e, da lì, a via del Castello che conduce al prestigioso Castello di Spezzano. Il PUMS nella Tavola 14 "Assi ciclabili di progetto – Strategia G", riporta inoltre la previsione di percorso ciclabile che attraversa il parco dove si localizza il polo sportivo per proseguire in direzione sud verso l'area collinare. Tutta l'area risulta immersa nel verde con scorci suggestivi verso i crinali dei rilievi a sud.



Figura 7 Tavola Assi ciclabili di progetto -PUMS

Alcuni dei principali servizi presenti nell'area sono:

- Campo sportivo spezzanese
- Scuola media Bursi
- Scuola materna il Castello

- Piscina comunale di Spezzano
- Centro sportivo Ciro Menotti
- Attrezzature religiose
- Aree attrezzate a verde pubblico
- Punti commerciali/di ristorazione



Figura 8 Scuola materna Il Castello



Figura 9 Scuola secondaria di primo grado Francesco Bursi



Figura 10 Campo sportivo privato denominato Spezzanese



Figura 11 Chiesa di Spezzano



Figura 12 Centro sportivo Ciro Menotti



Figura 13 Area verde Via Mekong



Figura 14 Piscina di Spezzano

Analizzata l'entità dei servizi disponibili dell'area e della loro localizzazione, si può affermare già in fase di quadro conoscitivo, che l'intervento previsto dalla presente variante andrà ad incrementare ulteriormente la tipologia di dotazioni presenti nel polo, inserendosi in un quadro di servizi e mobilità più efficiente e sicuro rispetto ad oggi, aspetto quest'ultimo particolarmente importante trattandosi di attrezzature scolastiche.

2.4 Il sistema delle mobilità: analisi della accessibilità all'area di Spezzano

Con l'obiettivo di analizzare l'accessibilità del nuovo polo scolastico di Spezzano è stato condotto uno studio, confermato e validato dall'amministrazione, che ha portato ad ottenere un quadro complessivo del sistema scolastico dell'area, evidenziando le caratteristiche reali del bacino di provenienza degli studenti e del personale impiegato nelle scuole attuando inoltre una valutazione quali-quantitativa che poggia le sue considerazioni anche sugli strumenti della pianificazione della mobilità comunale, con particolare riguardo al PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano). Particolare riguardo è stato dato nello studio in oggetto all'analisi della mobilità veicolare, ciclopeditone e di trasporto pubblico nel Comune di Fiorano, evidenziandone le criticità e le opportunità.

Per approfondimenti si richiama direttamente al documento “*STUDIO DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITÀ AL POLO SCOLASTICO DI PROGETTO DI VIA GHIARELLA A SPEZZANO*” in allegato alla presente documentazione.

2.5 Sistema delle reti infrastrutturali

Con la collaborazione di HERA S.p.A. si è proceduto ad aggiornare le tavole inerenti alle reti infrastrutturali per l'area in esame. Come si evidenzierà nel dettaglio l'area risulta adeguatamente infrastrutturata per quanto concerne tutte le principali reti.

Di seguito si riportano gli stralci cartografici inerenti le singole infrastrutture, all'interno dei quali viene evidenziata in blu l'area di pertinenza scolastica, in rosso l'area di pertinenza dei lotti residenziali.

Per ogni tipologia di infrastruttura si evidenziano eventuali criticità, mentre le condizioni necessarie ad assicurare una sostenibilità in sede di intervento verranno definite in sede di Valsat.

RETE IDRICA

La rete idrica presenta una distribuzione capillare, ponendosi già oggi in immediata adiacenza ad entrambi gli interventi edificatori.

L'intervento residenziale potrà alimentarsi dalla rete posta su via Ghiarella, mentre l'intervento scolastico potrà fruire della rete posta su via Cappellano

Risultano al momento in corso approfondimenti da parte del soggetto gestore delle reti (HERA), in merito alle più opportune modalità di collegamento alla rete.

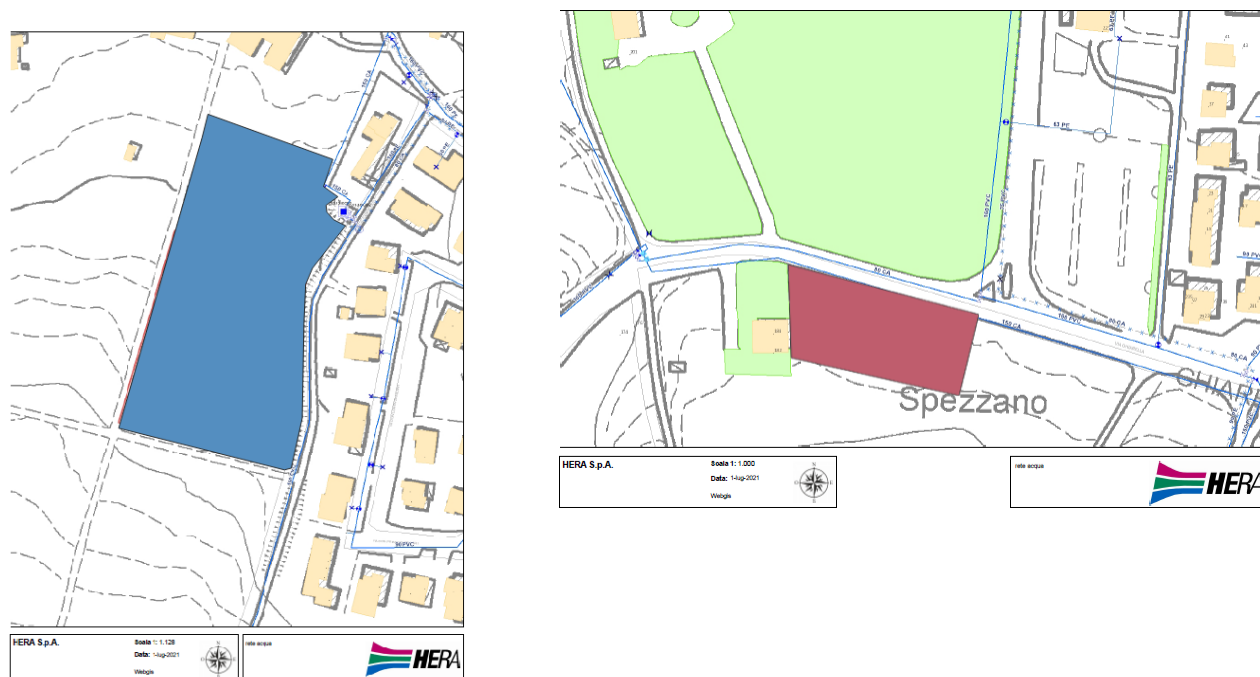


Figura 15 Tavole HERA rete idrica per le aree di variante

RETE FOGNARIA NERA E MISTA

La rete fognaria presenta nell'area di Spezzano una situazione di carenza, rispetto alla quale l'intervento deve prevedere specifiche azioni.

Sia in via Ghiarella, infatti, sia in via Don Minzoni è presente la rete di smaltimento delle acque bianche, ma non è presente una rete di smaltimento delle acque nere.

Entrambi gli interventi, sia la porzione residenziale posta su via Ghiarella, sia la porzione scolastica dovranno afferire alla rete presente nell'attuale parcheggio posto su via Ghiarella (area destinata alla realizzazione della nuova scuola materna): tale infrastruttura appare già idonea ad accogliere l'ulteriore apporto previsto.

Risultano al momento in corso approfondimenti da parte dell'Amministrazione Comunale, in collaborazione con il soggetto gestore delle reti (HERA), in merito alle più opportune modalità di collegamento alla rete.

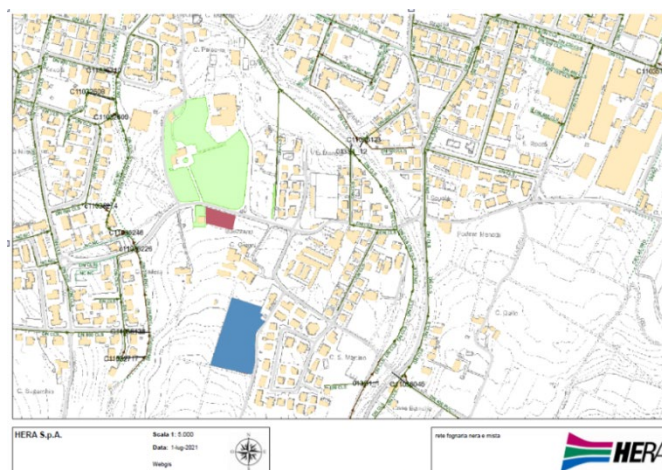


Figura 16 Rete fognaria nera e mista HERA

RETE GAS

Non si rileva al momento alcuna criticità in relazione alla rete di distribuzione del gas metano, essendo presenti, sia su via Ghiarella, sia su via Don Minzoni, infrastrutture a rete idonee ad assicurare un'adeguata distribuzione. Nuovi allacciamenti d'utenza gas dovranno essere oggetto di verifiche puntuali della rete di distribuzione gas 7^a specie, effettuate tramite simulazioni di funzionamento.





Figura 17 Rete gas HERA per l'area interessata

3. CONTENUTI, MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante è, come già evidenziato, finalizzata all'acquisizione delle aree per la realizzazione della nuova scuola elementare e delle aree necessarie ad assicurare una sua sostenibile accessibilità.

Tale acquisizione è prevista in una logica di perequazione urbanistica, applicando l'art.34 co.2 del PSC di Fiorano, che si riporta di seguito *“L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma soltanto gli ambiti nei quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nelle quali in diritti edificatori (da trasferire i aree idonee all'insediamento) possono essere assegnati, ai sensi dell'art.30 comma 11 della l.r. 20/2000, come equo ristoro per l'acquisizione, in luogo dell'indennità di esproprio.”*.

L'Accordo preliminare ai sensi dell'art.18 della LR20/2000 e dell'Art.11 della L.241/1990 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 15.04.2021. Tale accordo regola modalità e tempi sia dell'acquisizione delle aree da parte della Amministrazione comunale, sia della attuazione dell'intervento edificatorio privato, previsto a titolo compensativo.

Sono a tal fine previste le modifiche cartografiche al PSC e al RUE, nonché le ulteriori modifiche alla normativa del RUE che di seguito si descrive.

Contestualmente a tali modifiche, vengono apportate due varianti puntuali alle tavole dei vincoli.

La prima riguarda una rettifica/adeguamento all'effettivo stato dei luoghi della individuazione del crinale, operata a suo tempo in adiacenza dell'area operata da parte del PSC in attuazione del PTCP.

La seconda modifica consiste nel mero recepimento del vincolo sovraordinato apposto, come già illustrato, da parte della Soprintendenza a tutela dell'area del Castello di Spezzano.

Entrambe le modifiche vengono nel dettaglio illustrate in seguito e vengono riportate negli specifici elaborati:

- Modifiche cartografiche al PSC e al RUE;
- Norme tecniche del RUE con evidenziate le modifiche previste dalla Variante.

3.1 Modifiche cartografiche al PSC e al RUE

Al fine di dare conformità urbanistica al futuro intervento di realizzazione della nuova scuola elementare di Spezzano e della rete di accessibilità sostenibili alla stessa, si prevede la modifica delle Tav.T1b del PSC e della tavola 1G del RUE, interessando le aree che verranno acquisite dall'Amministrazione pubblica.

Tali aree risultano comprensive sia di quelle cedute per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art.98 del RUE, sia di quelle necessarie alla Amministrazione comunale per dare direttamente attuazione alla realizzazione del polo scolastico e delle opere di accessibilità ad essa connesse (modalità di attuazione prevista dall'art.69 co.1 punto 1 del PSC).

Come si evidenzia nello stralcio si seguito allegato, vengono introdotte le seguenti destinazioni che vanno a modificare la precedente destinazione agricola dei terreni.

Nella Tavola T1b del PSC, l'attuale destinazione delle aree (ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico –art.63 del PSC), viene sostituita dalle seguenti destinazioni:

- Le aree a parcheggio vengono riclassificate come zone COLL.U.d – parcheggi – spazi e attrezzature collettive di livello urbano – art.70-75 del PSC
- Le aree scolastiche vengono riclassificate come zone COLL.L - Spazi e attrezzature collettive di livello locale - art.76 del PSC

All'interno di quest'ultima classificazione si fa rientrare anche il nuovo tratto di viabilità da realizzare per garantire l'accesso al polo scolastico.

Al fine di permettere la edificazione della potenzialità edificatoria riconosciuta a titolo compensativo, in luogo dell'indennità di esproprio, si prevede la estensione dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato, andando a ricomprendere all'interno delle zone AC - Ambiti urbani consolidati (A-10) - art.43-46, il lotto posto lungo la via Ghiarella (e pertanto dotato delle principali dotazioni di urbanizzazione), la cui attuazione verrà disciplinata dal RUE.

Nella Tavola 1G del RUE, l'attuale destinazione delle aree (ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico –art.72-92 del RUE), viene sostituita dalle seguenti destinazioni:

- Le aree a parcheggio vengono riclassificate come zone COLL.U.d – PARK - parcheggi di livello urbano – spazi e attrezzature collettive di livello urbano – art.94 del RUE
- Le aree scolastiche vengono riclassificate come zone COLL.L.b (se) – scuole elementari - Spazi e attrezzature collettive di livello locale - art.94 del RUE

Il nuovo tratto di viabilità da realizzare per garantire l'accesso al polo scolastico, viene classificato "viabilità di progetto di livello locale – Dotazioni territoriali – art.93-100 del RUE.

In analogia a quanto effettuato nella tavola T1b del PSC, si prevede la estensione del perimetro del territorio urbanizzato, finalizzato a permettere la edificazione della potenzialità edificatoria riconosciuta a titolo compensativo, in luogo dell'indennità di esproprio. Il lotto su cui si localizza l'intervento edificatorio viene identificato con la lettera "s" definendo un nuovo sub-ambito tra gli Ambiti urbani consolidati (A-10) - artt. 45-47. Tale sub. ambito verrà associato alla potenzialità edificatoria derivante dalla applicazione dell'art.34 comma 11 lett.c del PSC (vedasi il capitolo dedicato alle modifiche normative).

Si riporta di seguito stralcio delle cartografie nella loro versione vigente e modificata.

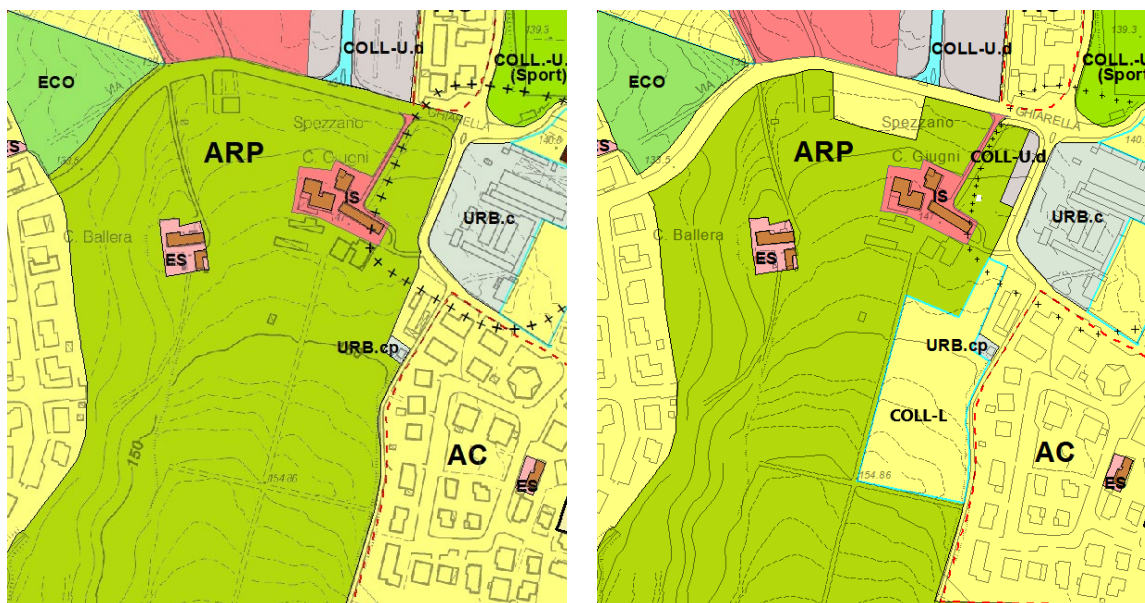


Figura 18 Tavola 1b PSC: Stralcio per l'area oggetto di variante (PSC vigente a sinistra, PSC modificato a destra)

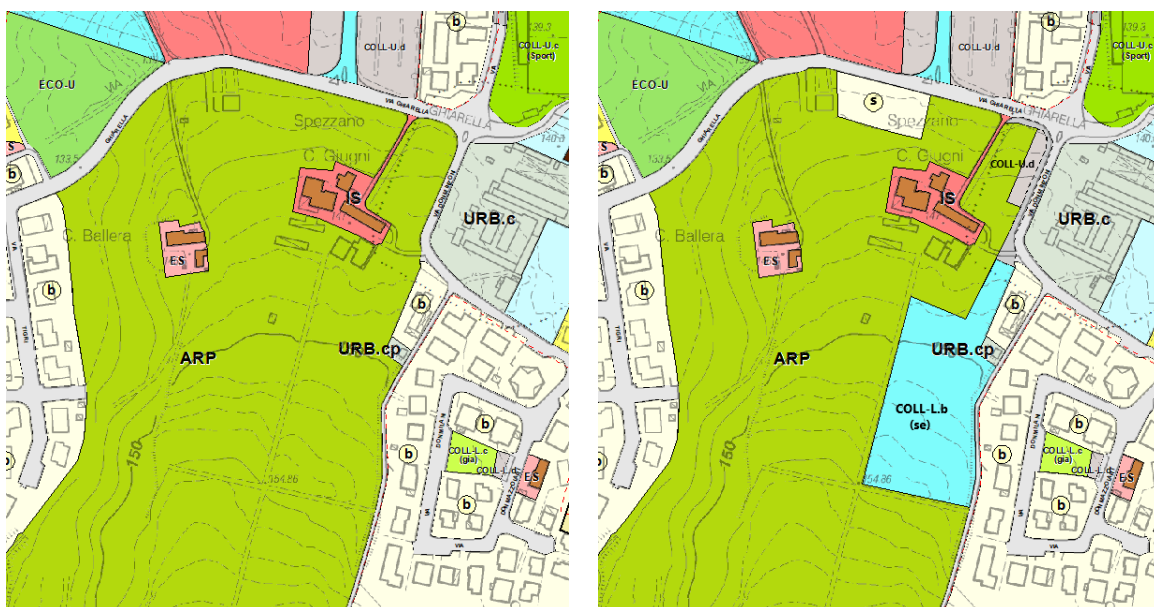


Figura 19 Tavola 1g RUE: Stralcio per l'area oggetto di variante (versione vigente a sinistra, versione modificata a destra)

Nella Tavola T2b del PSC, viene adeguato al reale stato dei luoghi il crinale minore adiacente l'area, a suo tempo operata in sede di elaborazione del PSC, ai sensi del PTCP (Art. 23C, c.1, lett. b): le motivazioni di tale modifica sono ampiamente illustrate al capitolo 3.2 "SUOLO E SOTTOSUOLO" della ValSAT. Si riporta di seguito stralcio delle cartografie nella loro versione vigente e modificata.

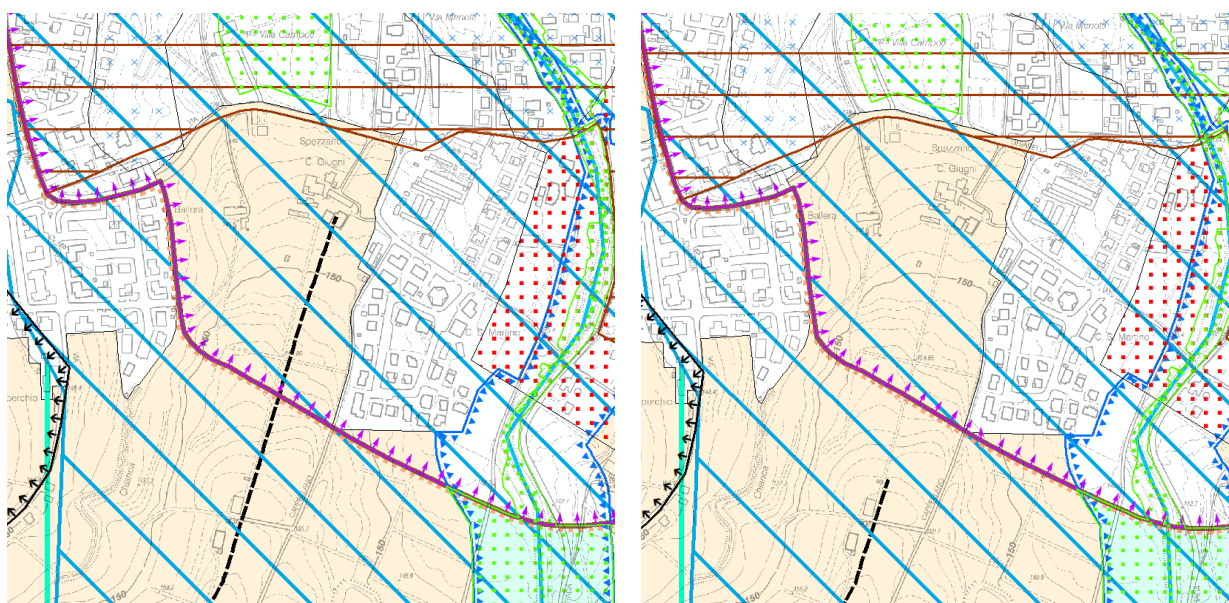
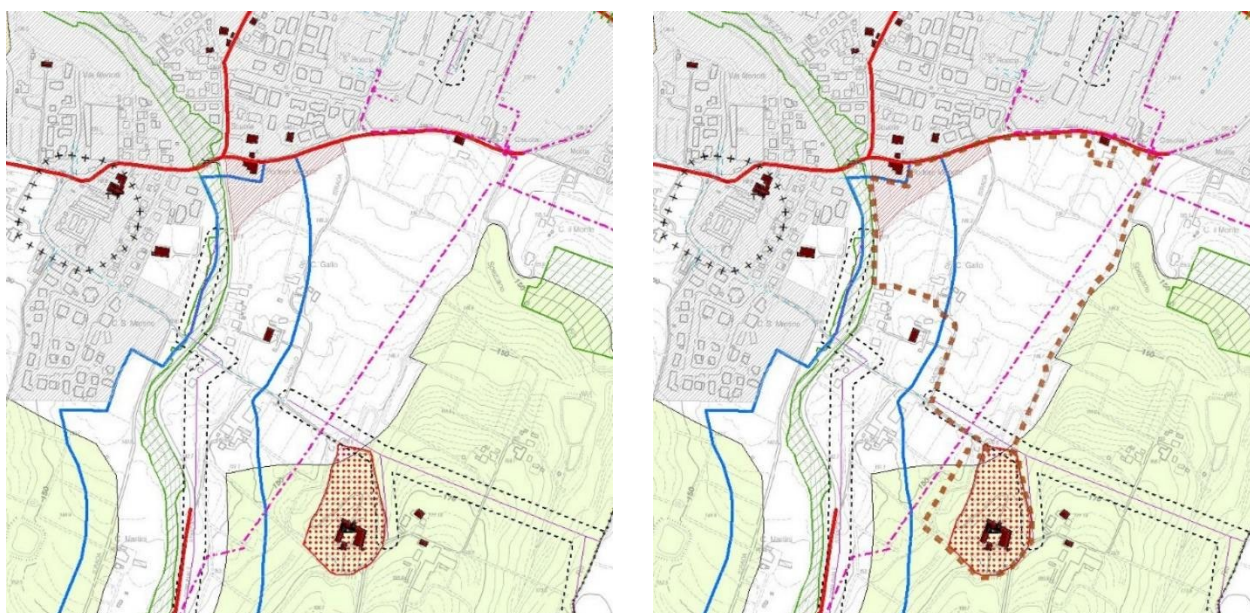


Figura 20 Tavola 2b PSC: Stralcio per l'area oggetto di variante (Crinale vigente a sinistra, proposta di modifica del crinale a destra)

Nella Tavola T3b del PSC, infine, si recepisce e riporta in cartografia il vincolo indiretto apposto, come già illustrato, ai sensi dell'art.45-46 del Decreto Legislativo 42/2004, da parte del Ministero per i Beni le Attività Culturali – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna, finalizzati alla tutele degli immobili "Rocca Coccapani detta Casello di Spezza, Casina all'ingresso, Casa Leonardi e pertinenze, Villa Menotti-Moreali" e delle loro condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro.

In sede di Variante non si è provveduto a ridefinire la zonizzazione per le aree ricadenti in tal ambito, rese comunque inattuabili dalla apposizione del vincolo, poiché su tali aree risultano pendenti procedure di ricorso, rinviando tali azioni alla futura elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale.

Si riporta di seguito stralcio delle cartografie nella loro versione vigente e modificata.



Area di rispetto ai sensi degli artt. 45-46 del Decreto Legislativo 42/2004

Figura 21 Tavola 3b PSC: Stralcio per l'area di vincolo indiretto e legenda dell'elemento cartografico

3.2 Modifiche normative al RUE

Le modifiche normative previste riguardano sia le specifiche previste per lo sviluppo del diritto edificatorio riconosciuto a titolo compensativo al privato proprietario dei terreni (modificando l'art. 47 del RUE che viene integrato aggiungendo un ulteriore sub-ambito al comma 7), sia le ulteriori modifiche normative, rese necessarie per recepire elementi legislativi intercorsi o per sopperire a specifiche problematiche di gestione del disposto normativo.

3.2.1. Modifiche normative finalizzate allo sviluppo del diritto edificatorio riconosciuto a titolo compensativo al privato proprietario dei terreni per l'acquisizione dell'area scolastica

Il lotto, di dimensioni di 2.850 mq ed identificato con un simbolo "s" nella cartografia, sarà soggetto alle seguenti prescrizioni:

"Lotto sito nella frazione di Spezzano, identificato con il simbolo "s":

- $U_f = 960 \text{ mq di SC}$
- $Q \leq 30\%$;
- $H \leq 9,50 \text{ m.}$

Modalità di attuazione: PdC convenzionato, la cui attuazione è subordinata all'avvenuta cessione delle aree di cui al seguente art.4. dell'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 approvato con delibera della G.C. n. 46 del 15/04/2021.

Ulteriori prescrizioni:

- *Per gli standard urbanistici si fa riferimento alle quantità disciplinate dall'art. 98 c.4 lett. A);*
- *Dovrà essere assicurato, a spese dei soggetti attuatori, il conferimento delle acque reflue "nere" e le acque meteoriche "bianche" nella rete fognaria presente nel parcheggio della scuola media "Bursi", che sarà oggetto di modifica a seguito della realizzazione della futura scuola materna, dividendo le acque nere dalle acque bianche, prevedendo per queste ultime un intervento di laminazione, nel rispetto del principio di invarianza idraulica, che impone come parametro una portata allo scarico massima pari a 10 l/s*ha di superficie fondiaria. Qualora le opere fuori comparto si configurano come opere di urbanizzazione le stesse saranno realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del progetto privato secondo le modalità previste dalla disciplina del contributo di costruzione approvata con DCC n. 66 del 19.09.2019;*
- *Qualora vengano richiesti nuovi allacciamenti d'utenza gas, saranno realizzati successivamente solamente a seguito di verifiche puntuali della rete di distribuzione gas 7^a specie, effettuate tramite simulazioni di funzionamento. Nel caso il soggetto gestore dovesse evidenziare la non sostenibilità del nuovo incremento di portata nelle tubazioni esistenti, dovuto al fabbisogno energetico generato dal nuovo intervento, l'erogazione del servizio potrà essere subordinata a prescrizioni inerenti il potenziamento, con onere a carico del Soggetto attuatore, di reti locali esistenti, necessario a garantire il corretto funzionamento."*

3.2.2. Ulteriori modifiche normative

Le ulteriori modifiche normative, hanno interessato i seguenti articoli:

- Tavola di corrispondenza alla struttura generale uniforme del Regolamento Edilizio tipo: errori materiali e modifiche conseguenti ad altre modifiche;
- Art.12 co.2 si sono modificate le specifiche relative all'accessibilità dei locali di servizio;
- Artt. 13 e 14: si è operata una specifica riguardante l'uso U.42;
- Art.14: si è introdotto l'uso U19bis Hospice;
- Art.14 si è corretto errore materiale relativo all'uso U17;
- Art. 25, co.4: si è operata una specifica, in relazione alla definizione di Ristrutturazione Edilizia, connessa al recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014e ss. mm. e ii;
- Art. 47, co.3: la modifica è stata introdotta al fine di garantire la corretta applicazione dell'art. 102 co.5;
- Art. 48, co.5 e 6: sono stati disciplinati gli interventi ammessi in assenza di poc ed è stata effettuata una specifica sugli usi ammessi, a favore di usi produttivi, nelle porzioni inedificate degli ambiti di riqualificazione AR1. La possibilità è limitata alla realizzazione di piazzali pertinenziali alle attività esistenti. La modifica, finalizzata a favorire lo sviluppo di attività produttive già insediate, in coerenza con la recente legislazione urbanistica, si è resa necessaria anche a seguito della decadenza del POC 2013 precedentemente vigente, che regolava nel dettaglio gli usi ammissibili in tali ambiti;
- Art. 86: articolazione del precedente comma 11, distinguendo un distinto comma 11bis, con l'obiettivo dare una migliore leggibilità al disposto normativo;
- Art. 93 co.7 precisazione del testo per errore materiale;
- Art. 94: introduzione dell'uso Coll S (HO) – Hospice e coordinamento con funzioni già insediate (commi 7 e 12);
- Art. 96: introduzione del comma 7, in applicazione dell'art.15 del DLgs 16/12/2016 n.257 (installazione ricariche elettriche per i veicoli);
- Art.97 co. 10 si è effettuata una specifica relativa alle dotazioni minime pertinenziali relative all'uso U32 e specificate quelle relative all'uso U19bis;
- Art. 97: introduzione del comma 13bis, relativo ai parcheggi pertinenziali connessi agli interventi di cui alla L.R. n.11/1998 (recupero sottotetti) ed eliminazione comma 11 (relativo alla installazione di ricariche elettriche);
- Art. 97 co.13 bis precisazione del testo per errore materiale;

- Art.98: si è introdotta una specifica per la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi parametri quantitativi per l'uso U19bis Hospice;
- Art. 99 modifica del comma 10, in applicazione dell'art.15 del DLgs 16/12/2016 n.257 (installazione ricariche elettriche per i veicoli);
- Art. 102: modifica comma 9 – prevedendo l'introduzione di quinte arboree anche per gli interventi di RE che comportano la completa demolizione o significative demolizioni di porzioni dell'edificio esistente con o senza incremento del VT e ulteriori precisazioni al comma 8;
- Art.109 bis: Introduzione di Norme a favore degli interventi edilizi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale in applicazione della normativa in materia, regionale (LR 15/2013 e s.m. e i.) e nazionale (artt. 78, 79 DPR 380/2001);
- Art. 124 ter: introduzione di un nuovo articolo relativo alla disciplina delle pergolende bioclimatiche;
- Art.128, co.3 e co.5: precisazioni sulle modalità di lavoro della CQAP (parere preventivo e Funzionamento);
- Art.139, co.1: modifiche alle modalità di presentazione degli Interventi Unitari Convenzionati (IUC), prevedendo la possibilità di presentazione anche da una parte maggioritaria di proprietari.

3.3 Tempistiche

Sulla base di quanto previsto nell'Accordo preliminare con i privati ai sensi dell'art.18 della LR20/2000 e dell'Art.11 della L.241/1990, si prevedono le seguenti tempistiche:

- il Comune di Fiorano si impegna, fatti salvi i casi di impossibilità non imputabile allo stesso, a completare l'iter di approvazione della variante urbanistica entro i termini previsti dalla LR24/2017 art. 4.
- il soggetto privato si impegna, entro mesi 3 dell'approvazione della variante urbanistica, a cedere in proprietà al Comune di Fiorano Modenese, a titolo gratuito, le aree censite in catasto al Fg. 23 Mappale 304 e 515, necessarie alla realizzazione della scuola e della accessibilità sostenibile connessa, per complessivi mq 17.105 circa e di cui mq 576 quale standard urbanistico previsto per l'attuazione dell'intervento privato;
- il soggetto privato si impegna a presentare permesso di costruire convenzionato solo a seguito della cessione di cui al comma precedente e a procedere al suo convenzionamento non oltre i termini di cui all'art. 4 della LR 24/2021;

- il soggetto privato si impegna a realizzare, congiuntamente all'intervento edilizio, il tratto di pista ciclabile e le relative opere ad esse connesse (impianto di illuminazione ecc.) corrispondente alle dotazioni di "Aree V" connesse all'intervento privato sulla base di quanto disciplinato dall'art. 98 c.4 lett. a).

La realizzazione delle previste aree "Aree P", sulle aree cedute a tal fine all'Amministrazione Comunale, risulterà invece a carico della Amministrazione, che la attuerà nell'ambito di realizzazione dell'intervento complessivo di accessibilità alla scuola: il costo dovuto dal soggetto privato è ritenuto compensato dalle maggiori cessioni previste nell'ambito del presente Accordo rispetto a quanto richiesto dalla normativa del Piano.

Qualora la Amministrazione comunale, nelle more della stipula della convenzione che disciplina il Pdc e della conseguente trasformazione, avesse già dovuto provvedere, in toto o in parte, alla realizzazione di parte delle infrastrutture (ciclabile o parcheggi) anche per le parti che risultano a carico del soggetto privato quali attrezzature e spazi collettivi, lo stesso si impegna a riconoscere all'Amministrazione comunale un contributo economico pari ai costi sostenuti anticipatamente, dando in tal modo attuazione ai propri obblighi in termini di realizzazione degli standard urbanistici, secondo le modalità previste dall'accordo.

4. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI IMPATTI DELLA VARIANTE SUGLI ASSETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI

L'analisi degli impatti della variante sulle componenti ambientali è stata eseguita in modo completo nella procedura di Valsat redatta ai sensi del Dlgs 152 del 2006. Il documento, a cui si rimanda per una completa comprensione, è articolato in una prima parte di descrizione del contesto d'intervento e delle soluzioni progettuali adottate che ne definiscono la sostenibilità. A seguire, inquadra l'oggetto di variante nei diversi livelli di pianificazione urbanistica, nonché rispetto alla presenza di vincoli sovraordinati. La parte terza del documento approfondisce le singole matrici ambientali potenzialmente interessate (acque, suolo e sottosuolo, aria, natura e paesaggio). Le considerazioni valutative di sintesi finali, sottolineano la sostenibilità dell'oggetto di variante, al netto di tutte quelle soluzioni progettuali che dovranno essere verificate nei successivi livelli pianificazione a scala attuativa.