



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

POC
2015/2020
Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

Norme di attuazione

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

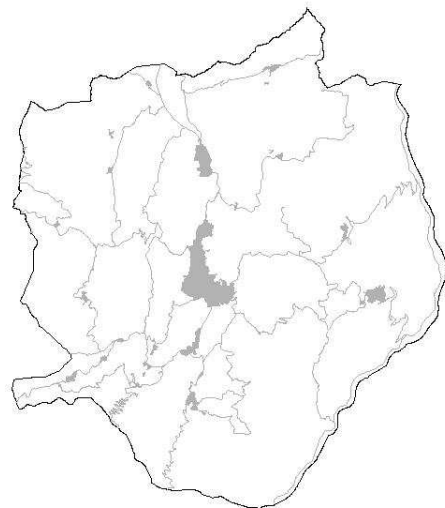
Approvazione: D.C.C. n.....del/.../....

Il sindaco:

Sig. Romano Canovi

Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli



GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran, Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova

Consulente generale per il POC: **MATE S.C.**

Direttore tecnico arch. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi

Cartografia: Andrea Franceschini

	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	I46_POC_NTA_1			20.09.15	CS	3.10.15-	CS	3.10.15	CS
I 46	I46_POC_NTA_2			5.10.15	CS	25.10.15-	CS	25.10.15	CS
	I46_POC_NTA_3			26.10.15	CS	26.10.15-	CS	27.10.15	CS
	I46_POC_NTA_4			16.01.16	CS	20.01.16	CS	20.01.16	CS

INDICE

PREMESSA	1
Art.2 – Disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi	3
da art. 3 ad art.29 - omissis	6
Art.30 - Intervento C7	6

POC 2015-2020

PREMESSA

A seguito della Adozione del Piano Operativo Comunale, avvenuta ai sensi del comma 4 dell'art. 34 della L.R.20/2000, in data 26/11/2015 con prot. n. 102363 il Comune di Pavullo ha inviato alla Provincia, ai fini istruttori, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici costituenti il POC, al fine di procedere alla approvazione dello stesso.

Nel frattempo si è manifestata l'esigenza di poter procedere alla approvazione di uno stralcio del POC di cui sopra, relativamente ad una sola delle modifiche introdotte, riguardante la manifestazione di interesse n. 55 intervento C7 art. 30 delle NTA del POC (previsione di realizzazione di un intervento agricolo, stalla) in considerazione del fatto che tale intervento riguarda una Azienda Agricola, che per lo stesso ha richiesto un consistente contributo a valere sulle misure di finanziamento RER; 6.1.01 "insediamento dei giovani agricoltori", 4.1.02 "Ammodernamento di aziende agricole dei giovani agricoltori"; i cui bandi prevedono come condizione perentoria la presentazione di titolo abilitativo entro il 15/02/2016 come da determina RER n. 11566 del 14/09/2015.

Il Comune di Pavullo ha quindi inviato una comunicazione in tal senso alla Provincia con prot. 411 del 11/01/2016.

La presente documentazione costituisce quindi l'approvazione di tale stralcio: ogni riferimento ad altre previsioni di Piano è stato semplicemente richiamato, così come formulato in sede di adozione e potrà essere oggetto di modifica nel corso dell'iter di approvazione dell'intero strumento.

Assumono valenza prescrittiva le sole disposizioni riferite alla manifestazione di interesse n. 55 intervento C7 art. 30 delle NTA del POC, nonché le relative previsioni di VALSAT.

Si precisa che per l'area in oggetto è giunta un'osservazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Pavullo per coordinamento Atti. Inoltre sono pervenuti i Pareri di ARPA e AUSL che sono risultati favorevoli con prescrizioni.

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Negli articoli che seguono, gli interventi previsti nel presente Piano Operativo Comunale (di seguito POC), sono suddivisi in quattro tipologie con le seguenti caratteristiche
 - Tipo A: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) in Ambiti per nuovi insediamenti, di tipo residenziale o produttivo (ANS, ASP 2 o ASP3);
 - Tipo B: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) all'interno di tessuti consolidati, residenziali o produttivi (AUC o ASP);
 - Tipo C: Interventi ricadenti in territorio rurale.
 - Tipo D: Interventi finalizzati a dare attuazione a impegni già assunti in precedenza, in sede PSC.
2. **Perequazione urbanistica.** Il presente Piano Operativo applica il criterio della perequazione urbanistica nei casi e nei termini stabiliti dall'art. 4.6 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale Comunale.
3. Per quanto riguarda gli Indici Perequativi (IP) utilizzati per definire l'entità dei diritti edificatori (DE) riconosciuti alle proprietà dei suoli, il presente POC applica in generale, salvo casi specifici espressamente descritti negli articoli che seguono, i seguenti valori in applicazione e specificazione della casistica prevista nel PSC:
 - A) Nel territorio urbanizzato (omissis: caso che non trova applicazione nel presente POC).
 - B) Nel territorio urbanizzabile, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani:
 - B1) in generale: $IP = 0,15 \text{ mq./mq.}$; qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: il POC può prevedere di incrementare l'indice IP fino a $0,30 \text{ mq./mq.}$
 - B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: $IP = 0,05 \text{ mq./mq.}$
 - C) Nel territorio urbanizzabile, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive:
 - C1): $IP = 0,25 \text{ mq./mq.}$
 - C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC : $IP = 0,08 \text{ mq./mq.}$
4. **Contributo degli interventi all'Edilizia Residenziale Sociale.** Negli interventi di nuova edificazione è sempre previsto un contributo dell'intervento alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), attraverso:
 - negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune di superfici fondiarie urbanizzate a ciò destinate, nella misura minima del 20% dell'insieme delle superfici fondiarie previste;
 - ovvero la realizzazione della quota di ERS da parte del medesimo soggetto attuatore, nei casi in cui l'Accordo ex.art.18 della L.R. 20/2000 contenga la specificazione delle caratteristiche quali-quantitative e socioeconomiche (canoni e durata dell'affitto ovvero prezzi di vendita) dell'ERS da realizzare;

- negli altri casi previsti dalla legge, la corresponsione al Comune di un contributo economico finalizzato alla realizzazione di ERS, quantificato sulla base di apposita delibera comunale in materia.

Nell'elaborazione del POC è stato assunto, quale criterio selettivo, di attivare esclusivamente comparti a destinazione residenziale che presentino caratteristiche tali da potere farsi carico della quota di ERS, almeno nella misura minima del 20% dell'edificabilità complessiva prevista. Qualora condizionamenti ambientali o condizioni di sostenibilità non consentano in un determinato comparto, di sommare al diritto edificatorio privato la quota minima aggiuntiva del 20% di ERS, tale quota andrà comunque prevista in compressione del diritto edificatorio privato.

5. Laddove, negli articoli che seguono relativi ad interventi di Tipo A, viene indicata la "Sc prevista", si intende che il PUA (o il progetto convenzionato) deve prevedere, di norma la realizzazione dell'intera Sc ivi indicata, salvo che il Comune non riconosca, in sede di approvazione del PUA, l'eventuale opportunità di una riduzione per ragioni di qualità ambientale.
6. Laddove, negli articoli che seguono relativi ad interventi di Tipo A, sia prescritto un indice UF medio minimo, si intende che tale prescrizione va rispettata facendo la media degli indici UF di tutti i lotti di quel comparto, mentre può non essere rispettata in singoli lotti.

Tutte le aree residue del comparto, al netto delle superfici fondiarie, delle aree sistemate come parcheggi P1 o aree per attrezzature collettive 'U' e delle aree interessate dalle strade e altre urbanizzazioni primarie, devono essere cedute gratuitamente al Comune con semplice sistemazione a verde.

7. Il POC prevede, in taluni casi, a circoscritte modifiche della perimetrazione di determinati ambiti rispetto a come sono stati perimetrali nel PSC, in applicazione dell'art. 28 comma 3 della L.R.20/2000.

ART.2 – DISPOSIZIONI GENERALI SULLA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

1. **Sostenibilità ambientale degli interventi** Per tutti gli interventi edilizi previsti nel POC si richiama il rispetto delle disposizioni dell'art. 4.8 del PSC ("Prescrizioni ambientali dei nuovi insediamenti"), in quanto applicabili, e in specifico con riferimento: all'efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra, all'acustica, all'inquinamento luminoso, alla sicurezza dal punto di vista geotecnico, allo smaltimento delle acque bianche e nere, al risparmio idrico, all'eventuale bonifica del suolo.
- 2 Con riferimento all'invarianza idraulica, si specifica che le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale (che non abbia come recapito finale la fognatura), previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l'aspetto tecnico ed economico, l'immissione potrà avvenire nella rete fognaria esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.

3. Le nuove fognature devono essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo
4. Gli interventi urbanistici devono contribuire, quando possibile, a migliorare la situazione preesistente del sistema fognario. Pertanto ove siano realizzati nuovi collettori fognari di acque nere devono essere anche predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati preesistenti esistenti prospicienti il tracciato.
5. Tutti gli interventi devono inoltre adeguarsi alle condizioni specifiche contenute nella rispettiva scheda di ValSAT del POC.

DA ART. 3 AD ART.29 - OMISSIS

ART.30 - INTERVENTO C7

1. Il POC individua in territorio rurale, in ambito AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, un lotto per un nuovo insediamento zootecnico da realizzarsi ai sensi della lettera b), punto 17 art.5.8 del PSC.

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione di una convenzione contenente gli elementi di cui all'ultimo comma del punto 17 art.5.8 del PSC.

Individuazione catastale:

Foglio: 72 Particella/e: 172, 173, 179

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Superficie coperta max = 3.000 mq
- NP max = 1 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

d2

6. **Prescrizioni particolari**

L'intervento, nel solo caso in cui costituisca attività produttiva non agricola, è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Per quanto riguarda gli eventuali scarichi domestici provenienti dall'insediamento, dovrà essere adottato idoneo impianto di trattamento, secondo quanto previsto dalla D.G.R 1053/03;

Per quanto riguarda la realizzazione degli stoccaggi dei reflui zootecnici, dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Regionale n°1 del 4.1.2016.

La domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e dei colori previsti.

Ai fini della mitigazione dell'impatto paesaggistico si danno comunque le seguenti prescrizioni:

- il manto di copertura, a prescindere dal materiale utilizzato, dovrà avere un colore simile a quello del laterizio; potrà comunque eventualmente essere coperto con pannelli fotovoltaici;
- le chiusure verticali esterne, sia della stalla che delle vasche di accumulo liquami dovranno essere tinteggiate con colore di terra (ocra, bruno, o simili) di tonalità spenta;
- deve essere piantumata una doppia cortina di alberature ad alto fusto mista da arbusti lungo il lato sud, a cingere al contorno la zona dello stoccaggio, e lungo il lato est;
- le vasche di stoccaggio dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a quella raggiungibile a sviluppo delle alberature ad alto fusto impiantate al loro contorno.

Vedasi scheda di Valsat.

