



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

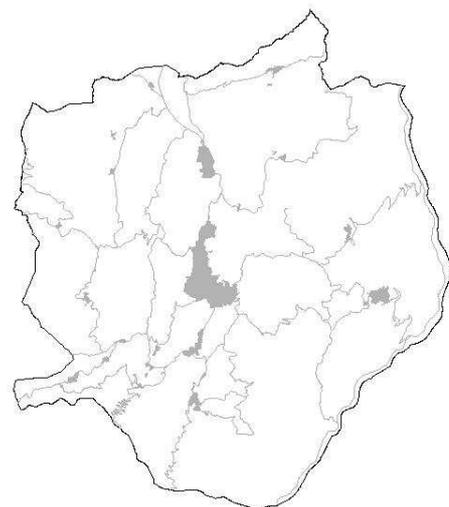
POC
2015/2020
Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

Norme di attuazione
Variante 02/2017

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

Il sindaco:
Sig. Luciano Biolchini

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

Progettista responsabile arch. Grazia De Luca

INDICE

0 – PREMESSA.....	1
Art.1 – Disposizioni generali	2
Art.2 – Disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi	3
Interventi TIPO ‘A’	5
Art. A.9 Bis	6

POC 2015-2020

0 – PREMESSA

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha approvato il Piano Operativo Comunale in data 02/04/2016 con Delibera C.C. n°14, ai sensi del comma 4 dell'art. 34 della L.R.20/2000 e con delibera di CC. N. n° 14 del 31/03/2017 ha approvato la variante n. 1/2016 riferita all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale n°6 che interessa e si colloca tra i Comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano.

Nel frattempo è maturata l'esigenza di intervenire nuovamente con azioni programmatiche e pianificatorie sulle aree ricomprese nell'ambito produttivo specializzato di rilievo sovra comunale al fine attuare, salvaguardare, qualificare, rafforzare lo sviluppo urbanistico delle aree stesse.

La presente documentazione costituisce quindi l'adozione dei Comparti denominati A9.a, A9.b. e modifiche dell'adiacente ambito urbano consolidato in parte già attuato.

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"

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.
8. Laddove, nelle schede dei singoli Interventi al comma 3 viene indicato il numero di piani (NP) è da intendersi sempre oltre all'eventuale piano seminterrato.
9. Nei Comparti A8 e A9 (art.10 e 11) in quanto trattandosi di riferimento pregresso di norme del PRG s'intende che alla SU può essere associata pari quantità di Sa.

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 perché norme cogenti.
6. Alla popolazione dei futuri insediamenti deve essere garantita acqua potabile in un quantitativo non inferiore a 200 litri abitante/giorno. In caso di approvvigionamento autonomo (non da reti acquedottistiche) l'utilizzo dell'acqua a scopo potabile dovrà essere accertata dagli utilizzatori, con l'effettuazione di analisi chimiche e batteriologiche, da effettuarsi almeno due volte l'anno, al fine di verificare il mantenimento delle caratteristiche di potabilità.
7. Riguardo agli aspetti energetici dovranno essere posti in attuazione gli adempimenti di cui all'art. 87 del vigente PTCP.
8. Negli interventi di cui alle tipologie B e C (trattandosi di interventi di densificazione dei tessuti residenziali o produttivi, o cambi di destinazione d'uso, all'interno delle perimetrazioni vigenti e previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC e quindi in deroga alle norme ordinarie di RUE); che necessitano, per la loro attuazione, di modifiche/integrazioni alle opere di urbanizzazione esistenti le stesse risultano a totale carico degli attuatori in quanto interventi necessari alla sostenibilità dell'intervento. In sede di titolo abilitativo dovrà essere corrisposto integralmente il contributo di costruzione.

INTERVENTI TIPO 'A'

DALL' ART.3 ALL'ART.11 TER (OMISSIS)

**ART.9 BIS - COMPARTI A9.A E A9.B PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
NELL'AMBITO ASP2.8 – MADONNA DE' BALDACCINI E ASP1_S - AMBITI
SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**

1. Il POC individua due comparti correlati che costituiscono attuazione in parte dell'ambito di nuovo insediamento produttivo individuato dal PSC con la sigla ASP2.8 e in parte dell'ASP 1.2. Gli interventi sono finalizzati a permettere l'ampliamento di una attività già insediata nell'area.

2. Modalità di attuazione e prescrizioni generali

Le aree in espansione hanno una estensione di circa mq 116.707 il cui perimetro è individuato nell'allegata planimetria.

In caso di attuazione distinta dei comparti edificatori, l'approvazione del PUA A9.b è inoltre subordinata all'avvenuta approvazione del PUA A9.a.

Rimane comunque possibile un'attuazione coordinata delle aree di cui al presente articolo attraverso la presentazione di un unico PUA, anche in variante, ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva e le relative dotazioni prescritte al punto 4. In tal caso è possibile ridistribuire le potenzialità edificatorie e relative dotazioni, prevedendo anche i trasferimenti tra i diversi ambiti, nel rispetto dei parametri progettuali riportati in tabella.

La sua attuazione dovrà inoltre rispettare tutti gli impegni assunti nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

Vincoli temporali

Qualsiasi intervento edificatorio sulle aree dell'Asp 2.8, è subordinato all'avvenuta approvazione delle procedure del nuovo tracciato di via Montebonello, come indicato di massima nello schema allegato, a modifica del tracciato attuale, in attuazione dei contenuti dell'Accordo Pubblico Privato di cui alla Delibera n. 131 del 20/11/2017 e successiva n.60 del 21/06/2018.

Diritti edificatori

Relativamente alle porzioni dell'Ambito ASP.2.8, per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si fa riferimento al caso C1 di cui alla tabella riportata all'art.1, ossia $IP=0,25$ mq/mq. L'indice ridotto, pari a $IP=0,08$ mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC. Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo relativo a tali porzioni, da verificare in sede di predisposizione di PUA in relazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a 16.813 mq di Sc.

Alla porzione identificata come ASP 1.2 (Fg. 13 mappale 30) si riconosce $IP=0,25$ mq/mq e quindi un DE pari a mq 5.760.

Alle porzioni interessate dal nuovo tracciato con destinazione agricola si riconosce un $IP =0,05$ e quindi un DE pari a di mq 133.

3. Prescrizioni particolari

Prescrizioni per il comparto A9.a

L'elaborazione del PUA dovrà essere estesa, oltre che alle aree individuate nella planimetria allegata come Comparto A9.a, anche alle aree dell'adiacente ambito urbano consolidato. Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva, e le relative dotazioni prescritte, il PUA potrà ridefinire la distribuzione di tale potenzialità edificatoria con relative dotazioni e andrà verificato il rispetto dei relativi parametri, anche prevedendo trasferimenti tra i diversi ambiti.

Si richiamano gli ulteriori impegni di cui all'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante in merito alla realizzazione del nuovo tracciato via per Montebonello.

Decadono tutte le disposizioni di cui al precedente articolo 9 incompatibili con il presente articolo.

Prescrizioni per il Comparto A9.b

Il PUA deve prevedere l'attuazione degli impegni di cui all'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

Prescrizioni particolari per entrambi i comparti:

- A corrispondere al Comune, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, un contributo economico finalizzato alla realizzazione di ERS pari al 20% del valore delle aree (PSC) a destinazione produttiva. Il contributo ai sensi dell'art. A-6.ter della L.R. n. 20/2000 non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti.

4. Parametri progettuali

Comparto A9.a

- Sc max Asp 2.8= 7260 mq;
 - Sc max Asp 1.2 (fg. 17 mappale 30)= 5760 mq;
 - Il POC prevede la demolizione del fabbricato uso abitativo presente sul mappale 22 e il recupero in sede di PUA nella misura del 50% della Sc esistente. Tale potenzialità come previsto dall'art. 4.6 del PSC non va computata nel dimensionamento massimo del PSC.
- SP min: il 15% dei lotti fondiari deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici.
 - H MAX secondo esigenze per impianti produttivi e tecnologici.
 - Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST negli ambiti di nuovo insediamento. Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti.

L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate dal presente POC è subordinata alla presentazione di PUA / Accordo operativo in variante a quello elaborato in sede di POC che per il comparto A9.a ha assunto anche valore di PUA.

Comparto A9.b

Sc max = 9553 mq di cui 133 mq a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area per la realizzazione del tracciato alternativo di via Montebonello.

Il POC prevede la demolizione del fabbricato uso stalla, presente sul mappale 293 e il recupero in sede di PUA nella misura del 30% della Sc esistente. Tale potenzialità come previsto dall'art. 4.6 del PSC non va computata nel dimensionamento massimo del PSC.

- SP min: il 15% dei lotti fondiari deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici.
- H MAX secondo esigenze per impianti produttivi e tecnologici
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST. Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti.

La SC max pianificata dal POC dei comparti A9.a e A9.b risulta pari a circa 22.573 mq.

5. Usi ammissibili

Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5): max 30%.

Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

6. Monetizzazioni

Monetizzazione dotazioni max 30%.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat, alla relazione geologica e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

Preliminarmente alla progettazione esecutiva è necessario eseguire approfondimenti geologici opportunamente estesi con contestuale verifica della necessità di realizzare idonee opere di sostegno ai rilevati e agli sbancamenti di progetto.

Per l'attuazione dei Comparti A9.a e A9.b si devono perseguire i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

In fase di elaborazione dei PUA dovranno essere messe in campo idonee strategie tese al miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche, aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale, in particolare con la realizzazione di barriere vegetazionali anche in forma di raggruppamenti mistilinei, lungo la strada S.S. n. 12, verso l'oratorio di Madonna Baldaccini, lungo il nuovo tracciato alternativo di via Montebonello e nella porzione di area ad Est dell'ambito in trattazione, ove sono presenti diversi fabbricati ad uso residenziale.

In ogni fase attuativa dovrà essere assicurata l'accessibilità all'acquedotto presente sull'area e dovrà essere prevista un'area a parcheggio anche per mezzi pesanti.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante e quanto previsto dall'agenda del POC.

9. Disposizione transitoria

In attesa della realizzazione del nuovo tracciato, l'utilizzo delle aree interessate dal presente POC e delle aree identificate in catasto al Fg 13 mappale 30 e classificate dal RUE come Asp 1.2 è subordinato alla realizzazione a carico dei soggetti attuatori del comparto A 9.a, e previa autorizzazione dei competenti servizi dell'ente, di un collegamento transitorio, di raccordo tra l'attuale strada via Montebonello e le aree oggetto di trasformazione.

Tabella Allegata

Comparto +A9.a		ST	DE 0.25	DE 0.08	De 0.05	TOT DE)	Sc PREVI STA dal puc gold- art inco e non ancora attuata	Tot Sc	Standard V	Standar d P
	ASP 2.8 attuazione poc variante 2/2017	37605	6254	1006		7260			3761	1880
	ASP-1 Gold art-inco conv	163.179					11164 di cui 9514 Gold – Art e 1650 INCO (x)		16317 (x x)	8158 (xx)
	Asp 1.2 (fg.13 mapp.30)	30252	4912	848		5760			3025	1513
	Asp 2.8 accordo variante 1/2016	8608				1830			860	430
TOTALE COMPARTO A9a		239644	11166	1854		14850	11164	26014	23963	11981
Comparto A9.b	ASP 2.8	46197	8419	1001		9553		9553	4620	2310
	Cessione area agricola per realizzazione strada	2653			133				/	/
TOTALE COMPARTO A9.b		48850	8419	1001	133	9553			4630	2310
TOTALE (A9.a+ A9.b)		288494	19585	2855	133	24403	11164	35567	285836	14291

(X) Sc RESIDUA puc gold-art inco e non ancora attuata

(XX) STANDARD URBANISTICI puc Gold-Art – Inco che possono essere trasferiti nell'adiacente ambito

Alle potenzialità sopra evidenziate in sede di PUA si sommano le Sc dei fabbricati esistenti nella percentuale prescritta al punto 4 “parametri progettuali”

Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.

LEGENDA:

	COMPARTO A9.a		nuovo tracciato Via Montebonello
	COMPARTO A9.b		raccordo con viabilità esistente
	Corridoio di salvaguardia per la realizzazione di tronco stradale di collegamento con bivio Nuova Estense / Via Per Serramazzone in caso di sistemazione a rotatoria dell'intersezione stradale		

