

Comune di  
**Pavullo nel Frignano**

Provincia di Modena

**POC**

2015/2020

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

*Glavoni Maria Rosa*  
*Procuratore Elia*  
*Migliorini Riccardo*  
*Roberto Pavesi*

*Migliorini Rosanna*  
*Morone Roberto*  
*[Signature]*

**Norme di attuazione**  
**Variante 02/2017**

Adozione: D.C.C. n. del

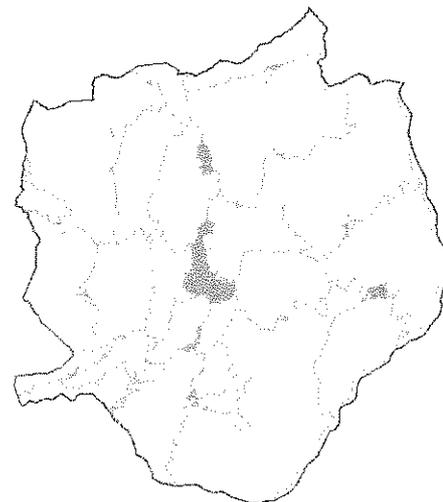
Approvazione: D.C.C. n.....del .././.....

Il sindaco:

Sig. Luciano Biolchini

Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli



**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 in parte di una attività già insediata nell'area.

**2. Modalità di attuazione e prescrizioni generali**

L'area interessata ha una estensione di circa mq 116.707 e si attua attraverso due distinti PUA, il cui perimetro è individuato nell'allegata planimetria. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati 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 per Montebonello, come indicato di massima nello schema allegato, a modifica del tracciato attuale. In attuazione ai contenuti dell'Accordo Pubblico Privato di cui alla Delibera n. del .L'approvazione del PUA A9a è inoltre subordinata all'avvenuta approvazione del PUA A9b

**1. 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 16.813mq di Sc.

La 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 della medesima proprietà 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.

*grandi Montebonello*  
*Montebonello*  
*Migliorini Rosalinda*  
*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 di pertinenza degli edifici 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.



## 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 per 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 di pertinenza degli edifici 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

La SC max pianificata dal poc dei comparti 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 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.

Per l'attuazione dei Comparti A9a e A9b 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 lungo la strada S.S. n. 12, verso l'oratorio di Madonna Baldaccini, lungo il nuovo tracciato alternativo di via Montebonello e nella porzione

*Giacchi Mani Lame  
Paddai Cina  
Miglioli Rosary  
Alfonso Baldaccini*

*Alfonso Baldaccini*



di area ad Est dell'ambito in trattazione ove sono presenti diverse abitazioni ad uso residenziale;

In ogni fase attuativa dovrà essere assicurata l'accessibilità all'acquedotto presente sull'area;

#### **8. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

#### **9. Disposizione transitoria**

In attesa dell'attuazione del nuovo tracciato, gli attuatori del comparto A 9.a in caso di attuazione diretta delle aree identificate in catasto al Fg 13 mappale 30 e classificate dal RUE come Asp 1.2 dovranno realizzare, previa autorizzazione dei competenti servizi dell'ente, un collegamento transitorio se necessario, di raccordo tra l'attuale strada via Montebonello e le aree oggetto di trasformazione.

Tabella Allegata

Comparto		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
Comparto A9.a	ASP 2.8 attuazione poc variante 2/2017	37605	6254	1006		7260			3761	1880
	ASP-1 Gold art-inco conv	163179					18294 di cui 16644 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
<b>TOTALE COMPARTO A9a</b>		<b>239644</b>	<b>11166</b>	<b>1854</b>		<b>14850</b>	<b>18294</b>	<b>33144</b>	<b>23963</b>	<b>11981</b>
Comparto A9.b	ASP 2.8	46197	8419	1001		9553		9553	4620	2310
	Cessione area agricola per realizzazione strada	2653			133				/	/
<b>TOTALE COMPARTO A9.b</b>		<b>48850</b>	<b>8419</b>	<b>1001</b>	<b>133</b>	<b>9553</b>			<b>4630</b>	<b>2310</b>
<b>TOTALE (A9.a+ A9.b)</b>		<b>288494</b>	<b>19585</b>	<b>2855</b>	<b>133</b>	<b>24403</b>	<b>18294</b>	<b>42697</b>	<b>285836</b>	<b>14291</b>

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

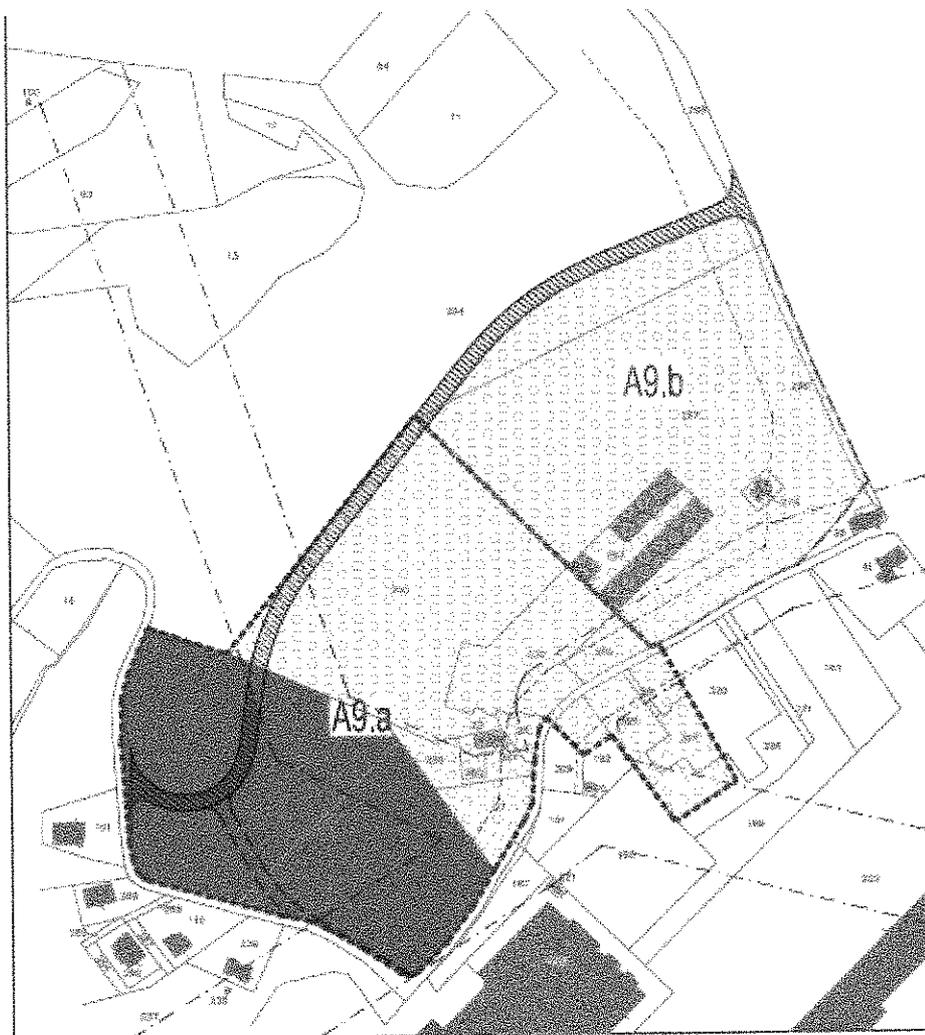
(xx) STANDARD URBANISTICI puc Gold-Art - Inco che posso essere trasferiti nell'adiacente ambito

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

Abbari Erika  
 Gianchi Maria Solabi Ramona  
 Lauer Morana  
 Micheli Rosanna  
 Rosanna



Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.

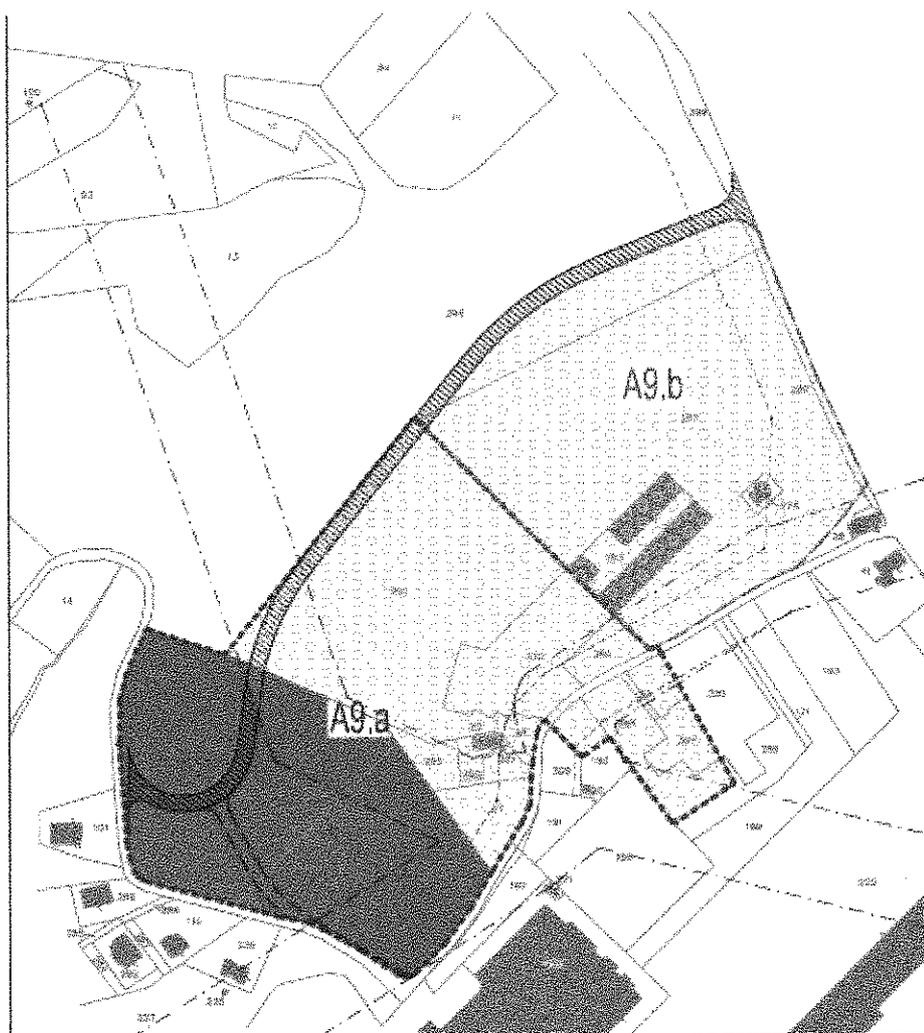


**LEGENDA**

COMPARTO A9.a	nuovo tracciato Via Montebello
COMPARTO A9.b	percorso con viabilità esistente



Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.



LEGENDA	
COMPARTO A9.a	nuovo tracciato Via Montebone
COMPARTO A9.b	raccordo con viabilità esistente