



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 .../.../.....

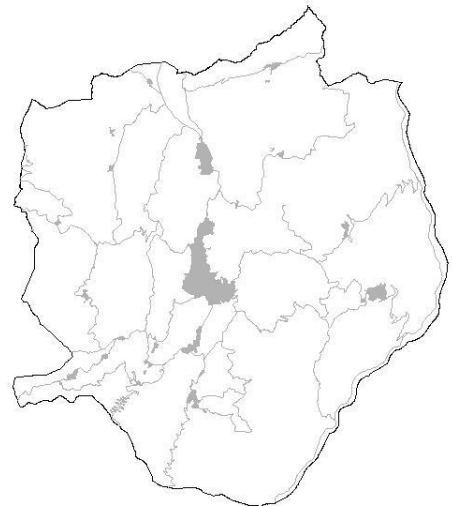
Approvazione: D.C.C. n.....del/.../.....

Il sindaco:

Sig. Romano Canovi

Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli



INDICE

Art.1 – Disposizioni generali	2
Art.2 – Disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi	3
Interventi TIPO ‘A’	6
Art.3 - Comparto A1 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS1.13 – ANS3.15 – Pavullo Capoluogo	6
Art.4 - Comparto A2 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.14 – Pavullo Capoluogo	8
Art.5 - Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS2.1 – ANS3.2 – Pavullo Capoluogo	10
Art.6 - Comparto A4 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.29 – Acquabona ..	12
Art. 7 - Comparto A5 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS2.28 – Sant’Antonio	14
Art.8 - Comparto A6 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS3.31 – Località Crocette.....	16
Art. 9 - Comparto A7 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ASP2.8 – Madonna de’ Baldaccini	18
Interventi tipo A in attuazione di accordi precedenti	20
Art. 10 - Comparto A8 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.8 – Pavullo Capoluogo	20
Art.11 - Comparto A9 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.26 – Sant’Antonio	21
Interventi tipo B	22
Art.12 – Intervento B1	22
Art.13- Intervento B2	23
Art.14 - Intervento B3	25
Art.15 - Intervento B4	26
Art.16 - Intervento B5	27
Art.17 - Intervento B6	28

Art.18 - Intervento B7	29
Art.19 - Intervento B8	30
Art.20 - Intervento B9	31
Art.21 - Intervento B10	32
Art.22 - Intervento B11	33
Art.23 - Intervento B12	34
Art.24 - Intervento C1	36
Art.25 - Intervento C2	37
Art.26- Intervento C3	38
Art.27 - Intervento C4	39
Art.28 - Intervento C5	40
Art.29 - Intervento C6	41
Art.30 - Intervento C7	42
Art.31 - Intervento C8	44
Interventi tipo D	46
Art.32 – Comparto D1	46
Art.33 – Interventi soggetti a previsione di esproprio	48

POC 2015-2020

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.

INTERVENTI TIPO 'A'

ART.3 - COMPARTO A1 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS1.13 – ANS3.15 – PAVULLO CAPOLUOGO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.13 e dell'intero ambito ANS3.15.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 19.500 (comprensiva di una porzione di ricadente all'interno del territorio urbanizzato) e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alla tabella riportata all'art. 1 del POC):

- B1: $IP=0.15$ mq/mq
- B2: $IP=0,15$ mq/mq (trattandosi di aree non edificabili ma destinate a servizi in base alla pianificazione previgente).

L'indice ridotto, pari a $IP=0,05$ 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, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 2.120mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 2.900 mq
- Uf medio min = 0,70 mq/mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 4 piani fuori terra.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15 mq ogni 100 di Sc;
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. 65 mq ogni 100 di Sc.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS1.13, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

- Nelle porzioni del comparto che interessano l'ambito ANS3.15 non si prevede edificazione. La porzione specificamente evidenziata in cartografia risulta esterna all'intervento per volontà degli attuatori e destinata a verde privato a contorno dell'edificio esistente. All'interno di tale porzione non sono ammessi interventi di NC.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su. Funzioni non residenziali compatibili: max 30%. Funzioni non compatibili: b6, b9,b11, b12, b13, b14, b15, b16, c, d, e3;

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f6, f11.

5. Prescrizioni particolari

Lungo viale Marconi (tratto urbano della SP33) andrà ceduta una fascia continua (sia in corrispondenza della Ambito di nuovo insediamento, sia in corrispondenza dell'area ricadente all'interno degli Ambiti consolidati), finalizzati alla realizzazione di un percorso pedonale.

In sede di PUA andrà verificata la necessità di realizzare un percorso pedonale di connessione tra l'ambito ANS1.13 e l'adiacente polo sportivo.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 850 mq.

Si prevede la cessione gratuita di tutte le aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in 7.000 mq nell'ANS1.13 e 5.000 nell'ANS 3.15.

In particolare:

- le aree ricadenti all'interno dell'ambito ANS1.13 andranno destinate alla realizzazione delle dotazioni previste dal PSC: parcheggio pubblico; area a verde pubblico a servizio degli insediamenti limitrofi, nei termini descritti nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000

- le aree ricadenti all'interno dell'ambito ANS3.15 e all'interno del territorio urbanizzato, al netto della porzione destinata a verde privato, andranno destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali al servizio del polo scolastico.

6. 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.

La quota di edificazione ammissibile nell'ANS 1.13 dovrà essere localizzata lungo via Goffredo Mameli e condizionata alla preventiva adozione di adeguate misure di mitigazione dei fenomeni di dissesto presenti nella porzione sud-orientale adottando un efficace sistema di drenaggio delle acque superficiali e sub-superficiali.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.4 - COMPARTO A2 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.14 – PAVULLO CAPOLUOGO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.14

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 8.250 e deve essere oggetto di intervento edilizio diretto mediante Progetto unitario convenzionato.. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si fa riferimento al caso B1 (con riferimento alla tabella riportata all'art.1 del POC: aree già previste in base alla precedente pianificazione, pur con destinazioni n parte residenziale, in parte destinate ad altre funzioni). Al fine di garantire la sostenibilità complessiva della previsione, comprendendo anche una adeguata quota di ERS si stabilisce quindi un $IP=0,175$ mq/mq (circa), pari a un DE di 1455 mq di Sc.

L'indice IP ridotto, pari a 0,05 mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo ad eventuali porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC; per la fascia di rispetto dell'elettrodotto la riduzione non si applica essendo prescritto l'interramento del medesimo.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 1.740 mq
- Uf medio min = 0,30 mq/mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 340.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi ('U'): è prescritta monetizzazione.

La quantità di Edilizia Residenziale Sociale da realizzare in situ è stabilita pari a 286 mq di Sc che sarà ospitata su un lotto di SF di mq 850 circa. Una ulteriore quota di ERS (pari a 78 mq di Sc) necessaria ad assicurare la quantità minima dell'intervento complessivo verrà traslata all'interno dell'ambito ANS3.2 (vedi art. 5).

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su. Funzioni non residenziali compatibili: max 30%. Funzioni non compatibili: b6, b9, b11, b12, b13, b14, b15, b16, c, d, e3;
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f6, f11.

5. Prescrizioni particolari

Lungo la SP33 andrà realizzato, a spese degli attuatori, un percorso pedonale continuo a connettere le aree oggetto di comparto.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 850 mq.

6. 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.

Andrà preventivamente realizzato l'interramento della porzione di elettrodotto interferente con le aree oggetto di trasformazione.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.5 - COMPARTO A3 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS2.1 – ANS3.2 – PAVULLO CAPOLUOGO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS2.1 e dell'intero ambito ANS3.2.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 14.000 (di cui mq 10.250 di aree non edificate oggetto di trasformazione). Il comparto deve essere oggetto di intervento edilizio diretto mediante Progetto unitario convenzionato.. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Il diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà, sulle aree oggetto di trasformazione non edificate, è calcolato ai sensi del caso B1 di cui all'art.1 , ossia:

- $IP=0.15$ mq/mq.

L'IP ridotto, pari a $IP=0,05$ mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

Il DE complessivo, da verificare in sede di Progetto unitario convenzionato anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 1.435mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

Per le aree non edificate:

- Sc prevista = 1.870 mq

- Uf medio min = 0,30 mq/mq

- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.

- NP max =3 piani fuori terra.

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15 mq .ogni 100 di Sc;

- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. 65 mq .ogni 100 di Sc;.

L'edificabilità prevista di 1.870mq di Sc è comprensiva dei diritti edificatori sviluppati in situ, della quota minima di ERS ad essi riferita, nonché del trasferimento di una quota di ERS (pari a 78mq di Sc) dal comparto ANS1.14 (vedi art.4).

Una parte della Sc complessiva pari a 400mq andrà obbligatoriamente realizzata all'interno dell'ambito ANS2.1. La restante edificazione, comprensiva della intera quota di ERS, andrà realizzata all'interno dell'ambito ANS3.2.

Qualora non si proceda all'intera immediata realizzazione della intera edificazione prevista, una quota non superiore a 85 mq di Sc (che sono calcolati

a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale) potrà essere trasferita in un altro ambito di nuovo insediamento che venga attivato da una futura pianificazione operativa, e in particolare nell'adiacente parte residua dell'ANS2.1. Nel caso in cui non si procedesse, nei prossimi anni, all'attuazione della restante porzione di ambito ANS2.1, il POC dovrà prevedere la rilocalizzazione di tale quota di 85 mq quale ampliamento dell'edificio esistente all'interno del mappale 27.

L'edificazione all'interno dell'Ambito ANS3.2 dovrà seguire lo schema progettuale riportato in Relazione Illustrativa evitando di coinvolgere aree a rischio geologico.

Per le aree edificate (mappali 47 e 216, foglio 53):

- Sa max = 395 mq aggiuntiva rispetto alla potenzialità in essere

4. Usi ammissibili

Per le aree non edificate:

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f6, f11.

Per le aree edificate (mappali 47 e 216, foglio 53):

Sono ammessi cambi d'uso degli edifici esistenti nell'ambito degli usi previsti all'art.4.2.2 del RUE.

5. Prescrizioni particolari

E' prescritta la cessione gratuita al Comune e la realizzazione dell'area a verde pubblico e parcheggi, e l'adeguamento della viabilità allargando tutto il tratto stradale che conduce all'Ambito ANS3.2 anche nella porzione ricadente all'interno dell'Ambito ANS2.1. I soggetti attuatori si faranno carico degli oneri di tale allargamento anche per le porzioni (parte del mappale 409) che saranno assoggettate ad esproprio da parte del Comune.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 580 mq.

Si prevede la cessione delle aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in 1.300 mq.

6. 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.

Andrà preventivamente previsto l'interramento della porzione di elettrodotto interferente con le aree oggetto di trasformazione

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.6 - COMPARTO A4 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.29 – ACQUABONA

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.29

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 4.750 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000, .

Il comparto è destinato parzialmente a dare attuazione alle previsioni di cui all'Accordo sottoscritto in data di cui alla DGC n. 4 del 22/01/2013.

Il diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà sulle aree oggetto di trasformazione non edificate, è calcolato ai sensi dei casi B1 e B2 di cui all'art.1, ossia:

- B1: $IP=0.15$ mq/mq
- B2: $IP=0,18$ mq/mq (trattandosi di aree già pianificate sulla base della pianificazione previgente ma non destinate precedentemente ad uso residenziale).

L'IP ridotto, pari a $IP=0,05$ mq/mq, va utilizzato nel caso eventuali porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 585 mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

Sc prevista = 950 mq di Sc, di cui:

- 730 mq. di Sc generati in situ, in attuazione delle previsioni già presenti in PSC;
- 215 mq. di Sc derivanti dall'Accordo di cui alla DGC n. 4 del 22/01/2013.

Uf medio min = 0,35 mq/mq

SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.

NP max = 2 piani fuori terra.

Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15 mq .ogni 100 di Sc;.

Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 65 mq .ogni 100 di Sc;.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

5. Prescrizioni particolari

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 350 mq.

In sede di approvazione di PUA, qualora gli impegni di cui all'accordo approvato con DGC n. 4 del 22/01/2013 non fossero ancora stati ottemperati, prima della stipula della convenzione urbanistica del PUA stesso andrà ceduta al Comune l'area finalizzata alle modifiche della viabilità principale.

Precedentemente all'approvazione del PUA, qualora fossero già stati ottemperati gli impegni di cui all'Accordo sottoscritto in data di cui alla DGC n. 4 del 22/01/2013, andrà ceduta l'area finalizzata alla realizzazione delle modifiche alla viabilità principale.

6. 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.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART. 7 - COMPARTO A5 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS2.28 – SANT'ANTONIO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una piccola parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS2.28, nell'ambito di un intervento di riqualificazione del borgo denominato La Rola.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 2.270 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. A questo intervento è associato inoltre il contiguo intervento di edificazione di un lotto in Via Savonarola, ai sensi dell'art. 5.5 del PSC ("Interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre-individuabili in sede di PSC") La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Il diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà delle aree oggetto di trasformazione nell'ambito ANS2.28 è calcolato ai sensi del caso B1 di cui all'art.1 , ossia: $IP=0.15$ mq/mq. L'IP ridotto, pari a $IP=0,05$ mq/mq, va applicato nel caso di eventuali porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

Il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 340mq di Sc. In aggiunta a tale capacità vengono altresì riconosciuti altri 310mq di Sc a fronte della demolizione degli attuali edifici esistenti all'interno del comparto (100% della Sc residenziale=210 mq e 30% della Sc non utilizzabile=100 mq), per un totale di edificabilità nel comparto, pari a 650mq di Sc.

Inoltre viene riconosciuta una capacità edificatoria di mq. 200 nel lotto contiguo in Via Savonarola, a valere sulle disponibilità del PSC ai sensi dell'art. 5.5.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista nel comparto ricadente in ANS2.28= 815 mq di Sc.
 - Uf medio min = 0,35 mq/mq
 - SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
 - NP max = 2 piani fuori terra.
 - E' prescritta la monetizzazione degli standard.
- Sc prevista nel lotto in Via Savonarola= 200 mq di Sc.
 - NP max = 2 piani fuori terra.
 - E' prescritta la monetizzazione degli standard.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2)

5. Prescrizioni particolari

L'edificazione in ambito ASN2.28 andrà concentrata nella porzione maggiore del comparto, in adiacenza all'ambito edificato e senza realizzare nessun nuovo accesso sulla via Poliziano.

L'intervento è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 pari a euro 1.800.

6. 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.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.8 - COMPARTO A6 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS3.31 – LOCALITÀ CROCETTE

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS3.31

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 8.600 e deve essere oggetto di intervento edilizio diretto mediante Progetto unitario convenzionato. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si deve fare riferimento al parametro B1 di cui alla tabella riportata all'art 1. L'indice ridotto, pari a $IP=0,5$ mq/mq, è da utilizzare per le porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

In sede di predisposizione del POC sono emerse valutazioni relative alla sostenibilità dell'insediamento e alle volontà di intervento dei soggetti attuatori che hanno portato a definire una previsione particolarmente contenuta in termini di potenzialità complessiva ammissibile. Al fine di garantire la sostenibilità complessiva della previsione, comprendendo anche la quota del 20% di edilizia residenziale sociale si è stabilito in questo caso un $IP = 0,10$ mq/mq circa, per un DE pari a: 560 mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 700 mq
- Uf medio min = 0,25 mq/mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15 mq .ogni 100 di Sc;.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi ('U'): 65 mq .ogni 100 di Sc;.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

5. Prescrizioni particolari

Lungo la Via Benedello andrà realizzato, a spese degli attuatori, un percorso pedonale di connessione dal paese in direzione del cimitero.

Andrà realizzato un parcheggio per almeno 16 posti auto..

Contestualmente alla approvazione del Progetto unitario andrà perfezionata la cessione al Comune del tratto di strada vicinale attualmente ricadente all'interno delle aree di proprietà privata.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 1.000 mq.

Si prevede la cessione delle aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in 1.500 mq.

6. 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.

L'intervento è subordinato all'ottenimento del nulla osta dalle autorità competenti per la modifica della perimetrazione del vincolo cimiteriale che attualmente interessa l'area e che verrà richiesta dalla Amministrazione.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART. 9 - COMPARTO A7 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.8 – MADONNA DE' BALDACCINI

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP2.8.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 6.700 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

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, da verificare in sede di PUA in reazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a: 1.375mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 1.375 mq previa demolizione degli edifici non oggetto di cambio di destinazione d'uso di seguito specificati

- Uf medio min = 0,35 mq/mq

- SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.

- NP max = 2 piani fuori terra.

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 1.010.

E' prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'edificio facente parte del lotto n.4 dell'adiacente PP "Gold art-inco" approvato con DCC n.65 del 27/06/2011, convenzionato in data 16/07/2003 rep 4876 racc.1056, in variante al PP stesso, secondo le specifiche di cui al punto 4, per una Sc max = 1.650 mq.

4. 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.

5. Prescrizioni particolari

Lungo la via Montebonello andrà ceduta una fascia continua finalizzata al futuro allargamento della strada come previsto nell'Accordo territoriale con la Provincia di Modena.

Gli attuatori dovranno farsi carico della realizzazione dell'allargamento della sede stradale nelle parti prospicienti le aree di attuazione e concorrere alla realizzazione di un nuovo accesso tra via Montebonello e la SS 12 o all'adeguamento di quello esistente.

-6. 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.

Andrà verificata compatibilità dell'intervento con la presenza dell'elettrodotto di media tensione.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

INTERVENTI TIPO A IN ATTUAZIONE DI ACCORDI PRECEDENTI

ART. 10 - COMPARTO A8 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.8 – PAVULLO CAPOLUOGO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'accordo Transattivo sottoscritto in data 09/05/2013 prevedendo la trasformazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.8.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 9.000 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Il DE riconosciuto alle proprietà coincide con la Su realizzabile, trattandosi di attuazione di accordo pregresso, stipulato prima dell'entrata in vigore del PSC e della legislazione vigente in materia di ERS.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Su max = 2.970 mq
- Sf max = 3484 mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 4 piani fuori terra e comunque con altezza non oltre 13,50m.
- Indice di visuale libera: 0,5.
- Dotazione di parcheggi: 10mq/30 mq di Su.

4. Usi ammissibili

- quelle di cui all'art. 4.2.2 del RUE comma 1, con esclusione di b5, b7, b8, b9, b11.1, b12.

5. Prescrizioni particolari

E' prescritta la cessione gratuita al Comune di un'area di circa 6.000mq.

6. 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.

E' prescritta la delocalizzazione del metanodotto esistente, che costituisce per ora elemento vincolante alla progettazione.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.11 - COMPARTO A9 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.26 – SANT'ANTONIO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'accordo sottoscritto in data 31.05.2007 e successivo atto integrativo e modificativo sottoscritto in data 30/11/2007 prevedendo la trasformazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.26.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 2.600 e deve essere oggetto di intervento edilizio diretto. L'accordo suddetto ha definito la potenzialità edificatoria, pari a 1.450mq di Su.

Il DE riconosciuto alle proprietà coincide con la Su realizzabile, trattandosi di attuazione di accordo pregresso, stipulato prima dell'entrata in vigore del PSC e della legislazione vigente in materia di ERS.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Su max = 1.450 mq
- Uf medio min = 0,50 mq/mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 4 piani fuori terra.
- le dotazioni di servizi sono già state realizzate precedentemente all'attuazione del comparto.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su. Funzioni non residenziali compatibili: max 30%. Funzioni non compatibili: b6, b9,b11, b12, b13, b14, b15, b16, c, d, e3;
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f6, f11.

5. Prescrizioni particolari

In base agli Accordi sottoscritti con l'Amministrazione nel 2007 è prevista la liquidazione del contributo di 71.897 euro contestualmente al rilascio del Permesso di costruire.

6. 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.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

INTERVENTI TIPO B

ART.12 – INTERVENTO B1

1. Il POC individua un lotto edificato, classificato AUC dal PSC, all'interno del quale si prevede la possibilità di realizzazione di una medio-piccola struttura commerciale di tipo alimentare ed altre funzioni compatibili, previa demolizione del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo immobile secondo i seguenti parametri edilizi.
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 39
Particella/e: 118
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire.
4. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Sc max = 3250 mq
 - Sv max = 700 mq
 - NP max = 2 piani fuori terra.
 - Le dotazioni a parcheggio saranno realizzate secondo le disposizioni di cui al Capo 3.1 del RUE.

E' prescritta la monetizzazione delle aree da sistemare a verde o da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U').
5. **Usi ammissibili**
 - Funzioni: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b10.2, b11.1, b12, b14.1, b14.2, b16, c3, f1, f2, f3, f4, f5, f6.
6. **Prescrizioni particolari**
 - n. n.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat.

ART.13- INTERVENTO B2

1. Il POC individua un'area ricadente negli "Ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione" (ASP1) e ricompresa pianificata con il piano particolareggiato "La Torba", all'interno del quale si prevede la l'allargamento di due lotti, senza incremento della potenzialità edificatoria, per permettere l'ampliamento di attività già insediate. L'ampliamento è pari a mq. 1.400 e va a detrazione delle aree che secondo il Piano particolareggiato erano destinate a verde pubblico.

2. Localizzazione intervento

Individuazione catastale:

Foglio: 85

Particella/e: 101, 353, 355, 357

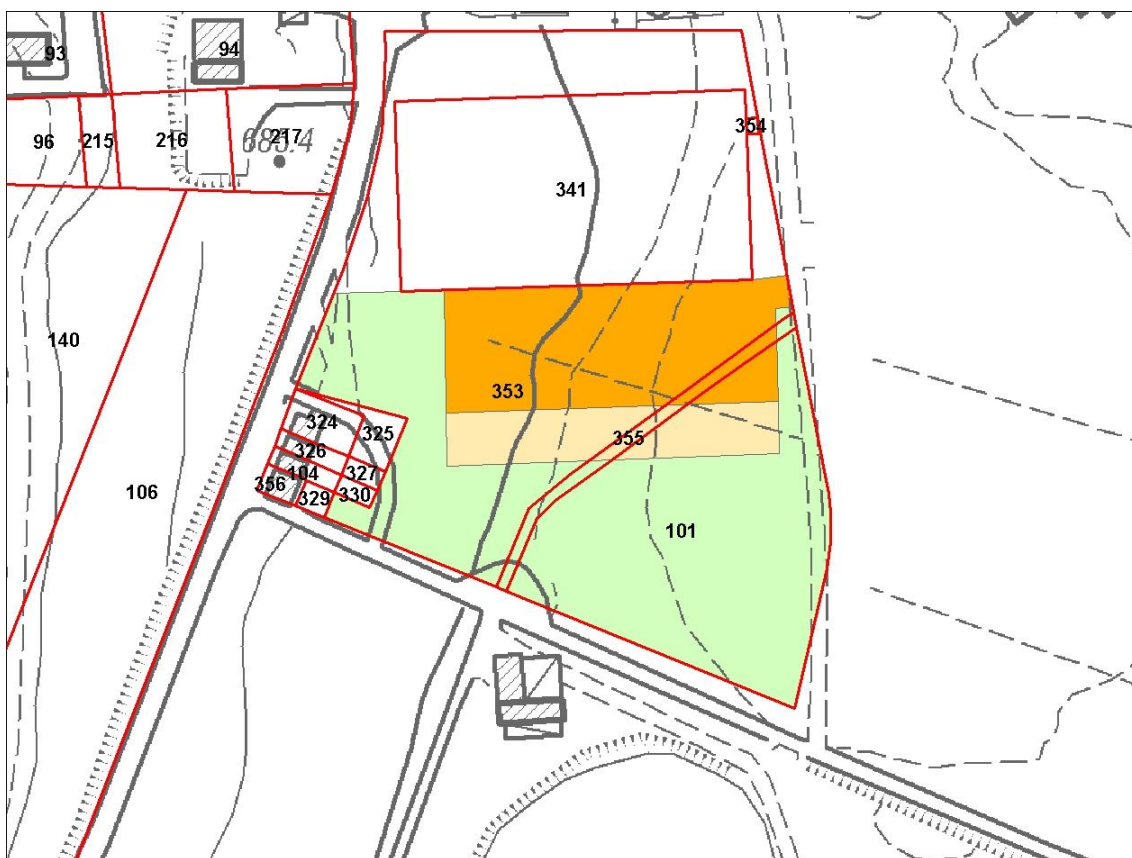
3. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, previa approvazione di variante al Piano particolareggiato vigente.

4. Parametri e prescrizioni progettuali

- Capacità insediativa: Non si prevede potenzialità aggiuntiva rispetto a quanto definito nel Piano particolareggiato

- Aree di cessione: le aree di cessione vengo ridefinite come da figura, nella quale è evidenziata in giallo l'ampliamento del lotto e in verde l'area che resta destinata a dotazioni pubbliche.



5. Usi ammissibili

- Funzioni: non si prevedono modifiche rispetto a quanto definito nel Piano Particolareggiato e relativa convenzione.

6. Prescrizioni particolari

- n.n.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Vedasi scheda di Valsat

ART.14 - INTERVENTO B3

1. Il POC individua un ambito, in territorio rurale, adiacente agli “Ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione” (ASP1) definiti dal PSC e al piano particolareggiato “La Torba”, all’interno del quale prevedere la rilocalizzazione di un’attività di depositaria di auto a cielo aperto. Data la collocazione dell’area, circoscritta per tre lati da insediamenti produttivi, l’intervento è assimilato agli interventi nel territorio consolidato, applicando la possibilità del POC di introdurre circoscritte correzioni alla perimetrazione degli ambiti insediativi definita in sede di PSC
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 87
Particella/e: 513-514-515-516-547
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire
4. **Parametri e prescrizioni progettuali**
- Sc = 0 mq (non è prevista edificazione).
5. **Usi ammissibili**
- c1
6. **Prescrizioni particolari**
L’intervento è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell’art.A6-ter LR20/2000.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat

ART.15 - INTERVENTO B4

1. Il POC individua tre distinte aree, ricadenti negli “Ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione” (ASP1), all’interno delle quali si permette la realizzazione di ampliamenti delle strutture esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri, per permettere lo sviluppo di attività già insediate.

2. Localizzazione intervento

Individuazione catastale:

Foglio: 39

Particella/e: 123 sub.3 e 252

Foglio: 25

Particella/e: 241

3. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. Parametri e prescrizioni progettuali

Sono ammessi interventi di realizzazione di ampliamenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$

- $Q_{\text{max}}: 70\%$

- Le dotazioni a parcheggio saranno realizzate secondo le disposizioni di cui al Capo 3.1 del RUE

- I parcheggi potranno essere realizzati utilizzando una porzione dell’adiacente ambito ASP2.2 prevedendo un collegamento pedonale con l’ambito produttivo esistente.

- E’ prescritta la monetizzazione delle aree da sistemare a verde o da cedere come attrezzature e spazi collettivi (‘U’).

5. Usi ammissibili

- Funzioni: destinazioni d’uso di cui all’art.4.4.2 del RUE.

6. Prescrizioni particolari

- n.n.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Vedasi scheda di Valsat

ART.16 - INTERVENTO B5

1. Il POC individua un'area, ricadente negli "Ambiti urbani consolidati" (AUC), nella quale si permette un intervento di densificazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri.
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 41
Particella/e: 359 (parte), 316 sub.14
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire
4. **Parametri e prescrizioni progettuali-**
 - Sc max = 80 mq aggiuntiva rispetto a quella in essere
 - NP max = 2 piani fuori terra.E' prescritta la monetizzazione degli standard.
5. **Usi ammissibili**
 - Funzione a1
6. **Prescrizioni particolari**
 - n.n.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat

ART.17 - INTERVENTO B6

1. Il POC individua un'area, ricadente negli "Ambiti specializzati per attività produttive attuati o in corso di attuazione" (ASP1), nella quale si permette la realizzazione di ulteriore Superficie Complessiva, per permettere l'ampliamento di una attività già insediata, nel rispetto dei seguenti parametri.
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 86b
Particella/e: 985, 1103 sub.6
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire
4. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Sc max = 750 mq aggiuntiva rispetto a quella in essere.
 - NP max = 2 piani fuori terra.
 - Le dotazioni a parcheggio pertinenziale saranno realizzate secondo le disposizioni di cui al Capo 3.1 del RUE
 - E' prescritta la monetizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree da da cedere come attrezzature e spazi collettivi ('U')
5. **Usi ammissibili**
 - Funzioni: destinazioni d'uso di cui all'art.4.4.2 del RUE.
6. **Prescrizioni particolari**
 - n.n.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat

ART.18 - INTERVENTO B7

1. Il POC individua un lotto in parte compreso all'interno degli "Ambiti urbani consolidati" (AUC1.2) che con il presente intervento viene parzialmente ampliato in territorio rurale per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo"..

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione, prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 93

Particella/e: 947, 868 (parte)

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 146 mq
- NP max = 2 piani fuori terra.
- Aumento Sf in territorio urbanizzato 155 mq

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- Funzione a1

6. **Prescrizioni particolari**

L'intervento, non determinando significativo uso di suolo agricolo, pur utilizzando lo strumento normativo di cui all'art.5.5 del PSC è di fatto assimilato ad un intervento di densificazione all'interno del territorio urbanizzato, pertanto non è previsto il versamento di un contributo per l'ERS.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.19 - INTERVENTO B8

1. Il POC individua un lotto, ricadente all'interno degli ambiti negli "Ambiti urbani consolidati" (AUC) definiti dal PSC, all'interno del quale si permette un intervento di densificazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri.
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 86
Particella/e: 708-709
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire
4. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Sc max = 400 mq aggiuntiva rispetto a quella in essere, fermo restando il rispetto delle norme del RUE sulle distanze.
 - NP max = 3 piani fuori terra.E' prescritta la monetizzazione degli standard.
5. **Usi ammissibili**
 - Funzioni: destinazioni d'uso di cui all'art.4.2.2 del RUE.
6. **Prescrizioni particolari**
 - n.n.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat

ART.20 - INTERVENTO B9

1. Il POC individua un'area, ricadente negli "Ambiti urbani consolidati" (AUC) e comprendente una attività produttiva già insediata (prosciuttificio), nella quale si permette un modesto intervento di ampliamento dell'edificio, finalizzato al potenziamento dell'attività e all'adeguamento igienico-sanitarie, nel rispetto dei seguenti parametri.

2. Localizzazione intervento

Individuazione catastale:

Foglio: 73

Particella/e: 281, 400 (parte), 402 (parte), 284 (parte), 285 (parte)

Classificazione PSC: AUC

Classificazione RUE: AUC1.2

3. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. Parametri e prescrizioni progettuali

Interventi di adeguamento delle strutture produttive, finalizzate al potenziamento e a ragioni igienico sanitarie nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sc max = 354 mq aggiuntivi rispetto quella alla Sc in essere

- NP max = 3 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. Usi ammissibili

- Funzioni: a1 (177 mq di Sc); c1 (177 mq di Sc),

6. Prescrizioni particolari

- n.n.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Vedasi scheda di Valsat

ART.21 - INTERVENTO B10

1. Il POC individua una serie di aree, ricadenti in parte in un “Ambito specializzato per attività produttive attuato o in corso di attuazione” (ASP1) e in parte in adiacenza allo stesso (in “Ambito specializzato per nuove attività produttive - ASP2”), all’interno delle quali si permette la realizzazione di piazzali a parcheggio privato e di modesti interventi di edificazione di volumi tecnologici , connessi ad una attività produttiva già insediata nell’ambito ASP1.

2. Localizzazione intervento

Individuazione catastale:

Foglio: 25

Particella/e: 219, 276, 603

3. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante Progetto unitario convenzionato.

4. Parametri e prescrizioni progettuali

Nelle aree introdotte dal POC si prevede esclusivamente la realizzazione aree a parcheggio privato e di eventuali volumi tecnici, all’interno della potenzialità edificatoria già prevista ai sensi del RUE nell’Ambito urbano consolidato ASP1. Non si dà luogo, quindi a potenzialità edificatoria aggiuntiva.

5. Usi ammissibili

- Funzioni: destinazioni d’uso di cui all’art.4.4.2 del RUE.

6. Prescrizioni particolari

- n.n.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Vedasi scheda di Valsat

ART.22 - INTERVENTO B11

1. Il POC individua un lotto libero residuo, ricadente negli “Ambiti urbani consolidati” (AUC), e facente parte della ex lottizzazione “Casa Badiali”, nel quale si permette l’edificazione nel rispetto dei seguenti parametri.
2. **Localizzazione intervento**
Individuazione catastale:
Foglio: 54
Particella/e: 235
3. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire
4. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Uf max = 0,5 mq/mq
 - NP max = 3 piani fuori terra.
 - Le dotazioni a parcheggio saranno realizzate secondo le disposizioni di cui al Capo 3.1 del RUE
5. **Usi ammissibili**
 - quelli di cui all’art.4.2.2 del RUE.
6. **Prescrizioni particolari**
 - n.n.
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**
Vedasi scheda di Valsat

ART.23 - INTERVENTO B12

1. Il POC individua un lotto, ricadente negli “Ambiti urbani consolidati” (AUC), all’interno del quale si permette un intervento di densificazione edilizia, con un modesto ampliamento del lotto stesso nell’adiacente Ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2.22, nel rispetto dei seguenti parametri.

2. Localizzazione intervento

Individuazione catastale:

Foglio: 5

Particella/e: 432 – 433 (parte)

3. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc max = 200 mq aggiuntiva rispetto a quella in essere

- NP max = 3 piani fuori terra.

E’ prescritta la cessione degli standard ai sensi del Capo 3.1 del RUE e delle ulteriori aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale.

5. Usi ammissibili

- quelle di cui all’art.4.2.2 del RUE.

6. Prescrizioni particolari

- n.n.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Vedasi scheda di Valsat

ART.24 - INTERVENTO C1

1. Il POC individua in territorio rurale, in ambito AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, un lotto per l'ampliamento di una attività produttiva esistente ai sensi dell'art.5.8 comma 7 del PSC.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000, che disciplina gli impegni dell'attuatore in caso di cessazione o dismissione dell'attività, ai sensi del comma 8 art.5.8 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 41

Particella/e: 60, 61 e 273, 314

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 1.200 mq aggiuntivi rispetto alla Sc legittimamente in essere

- NP max = 3 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- Funzioni produttive: c1.

- Funzione a1 limitatamente a un alloggio pertinenziale all'attività produttiva per una Sc inferiore a 200 mq integrata nell'edificio produttivo ma non direttamente comunicante con i locali produttivi e di servizio.

6. **Prescrizioni particolari**

L'intervento è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000, quantificato in 6.000 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.25 - INTERVENTO C2

1. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione, da effettuarsi prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 1

Particella/e: 302

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 200 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- Funzione a1

6. **Prescrizioni particolari**

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di attuazione di un ambito di nuovo insediamento, si prevede il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 proporzionale al lotto di intervento, quantificato in 1800 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.26- INTERVENTO C3

1. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione, da effettuarsi prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 37

Particella/e: 426 (parte)

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 200 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- Funzione a1

6. **Prescrizioni particolari**

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di attuazione di un ambito per nuovi insediamenti, si prevede il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 proporzionale al lotto di intervento, quantificato in 1.800 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.27 - INTERVENTO C4

1. Il POC individua in territorio rurale, in ambito AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, un lotto per l'ampliamento di una attività produttiva esistente ai sensi dell'art.5.8 comma 7 del PSC.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che disciplina gli impegni dell'attatore in caso di cessazione o dismissione dell'attività, ai sensi del comma 8 art.5.8 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 6

Particella/e: 99

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 100 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- Funzioni produttive: c1.

6. **Prescrizioni particolari**

L'intervento è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000, quantificato in 500 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.28 - INTERVENTO C5

1. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione, da effettuarsi prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 8

Particella/e: 70 (parte)

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 230 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- a1

6. **Prescrizioni particolari**

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di attuazione di un ambito per nuovi insediamenti, si prevede il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 proporzionale al lotto di intervento, quantificato in 2.500 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

ART.29 - INTERVENTO C6

1. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".

La sua attuazione è condizionata alla sottoscrizione, da effettuarsi prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 8

Particella/e: 209 (parte)

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 230 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- a1

6. **Prescrizioni particolari**

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di attuazione di un ambito per nuovi insediamenti, si prevede il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 proporzionale al lotto di intervento, quantificato in 2.500 euro.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

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, da stipularsi prima dell'approvazione del POC.

2. **Localizzazione intervento**

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**

- d1, 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**

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.

ART.31 - INTERVENTO C8

1. Il POC individua un ambito per la localizzazione di un intervento di ristrutturazione/potenziamento di un 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, da stipularsi prima dell'approvazione del POC.

2. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 55

Particella/e: 192-201-202

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Superficie coperta max = 3.500 mq

- NP max = 1 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- d1, d2

6. **Prescrizioni particolari**

L'intervento, nel solo caso in cui costituisca attività produttiva, è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000.

7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

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 del fienile e delle eventuali vasche 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 quanto meno lungo i lati sud-est e sud-ovest, salvo maggiori dettagli a seguito del progetto di inserimento paesaggistico;
- le eventuali 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, in particolare per gli aspetti connessi alla mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento.

INTERVENTI TIPO D

ART.32 – COMPARTO D1

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'art.5.8 comma 10 secondo capoverso delle Norme del PSC, relativo ad un progetto approvato dalla Giunta comunale con delibera n. n.214 del 29/06/2000.

2. **Modalità di attuazione**

Il comparto ha una estensione di circa mq 28.000 e deve essere oggetto di un Progetto unitario convenzionato. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 L'approvazione dell'Accordo secondo le prescrizioni che seguono, comporta per la proprietà la rinuncia ad ogni diritto edificatorio derivante dal progetto approvato di cui al comma precedente.

Il DE riconosciuto alle proprietà coincide con la Su realizzabile, trattandosi di attuazione di accordo pregresso, stipulato prima dell'entrata in vigore del PSC e della legislazione vigente in materia di ERS.

3. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 570 mq aggiuntivi rispetto alla Sc esistente della scuderia (640 mq).
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 250.
E' prescritta la monetizzazione delle aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi ('U').

4. **Usi ammissibili**

- nella nuova edificazione: a1

5. **Prescrizioni particolari**

La realizzazione delle aree a parcheggio dovrà avvenire in prossimità dell'attuale ristorante.

6. **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.

7. **Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

ART.33 – INTERVENTI SOGGETTI A PREVISIONE DI ESPROPRIO

1. Il POC individua un'area da assoggettare ad esproprio, per la realizzazione di un'opera di allargamento della sede stradale necessaria per l'adeguamento dell'accessibilità al comparto di attuazione individuato con la sigla A3 di cui al precedente art. 5.
2. L'area, della superficie di circa mq. 100 costituisce porzione della particella catastale individuata con il mappale n. 409 del Foglio 53, come meglio individuata in colore giallo nell'estratto di planimetria catastale che segue.

