

**studio tecnico**

Via per Serramazzone n.3 Pavullo n/F (MO)  
Tel. 0536/51269 2lr.a. Telefax 0536/51261  
E-mail: studiotecnico.fb@tiscalinet.it

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER  
IL COMPARTO DI DENOMINATO "LA STAFFA"**

**STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

**0000000**

**Ubicazione:**                      **Comune**      **Pavullo n/F**  
   **Località**      **Casa Calendario**

**Proprietà:**                      **Rossi Lanzoni Paolo**  
   **Bulgarelli Milva**  
   **Biolchini Giuseppina**  
   **Borelli Barbara**  
   **Borelli Giovanni**  
   **Venturelli Elena**

**Tecnico:**                              **STUDIO TECNICO FB**  
   **Dott. Ing. Emer Florini**

**SETTEMBRE 2019**

## STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

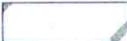
Il presente studio di inserimento paesaggistico è relativo alla Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto D1 denominato “LA STAFFA”.

L'intervento che si intende proporre è relativo ad una consistenza immobiliare ubicata in località Casa Calendario – La Staffa, Via Casa Calendario, meglio identificata al Catasto del Comune di Pavullo n/F al Fg. 37, mapp. 194-473-474 e al Fg. 38, mapp. 59-60-62-273-301-303-304-305-306-307(per complessivi 24.766,00 mq), per conto dei Signori Rossi Lanzoni Paolo, Bulgarelli Milva, Biolchini Giuseppina, Borelli Barbara, Borelli Giovanni, Venturelli Elena.

Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto è classificata nel vigente P.S.C. del Comune di Pavullo come “Area destinata ad attrezzature fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale” ed è già stata oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di giunta comunale n. 214 del 29/06/2000 e mai attuato.

### Territorio rurale

 AVP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

 ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

### PORZIONI PARTICOLARI INTERNE AGLI AMBITI

 Porzioni degli ambiti consolidati caratterizzati da presenza o contiguità di elementi di pregio culturale o ambientale

 Porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate da unitarietà di impianto urbanistico

 Porzioni degli ambiti consolidati in corso di attuazione

 Porzioni degli ambiti consolidati da assoggettare a PUA o ad intervento edilizio diretto attraverso un progetto unitario

 Nuclei residenziali in territorio rurale

 Impianti produttivi in territorio rurale

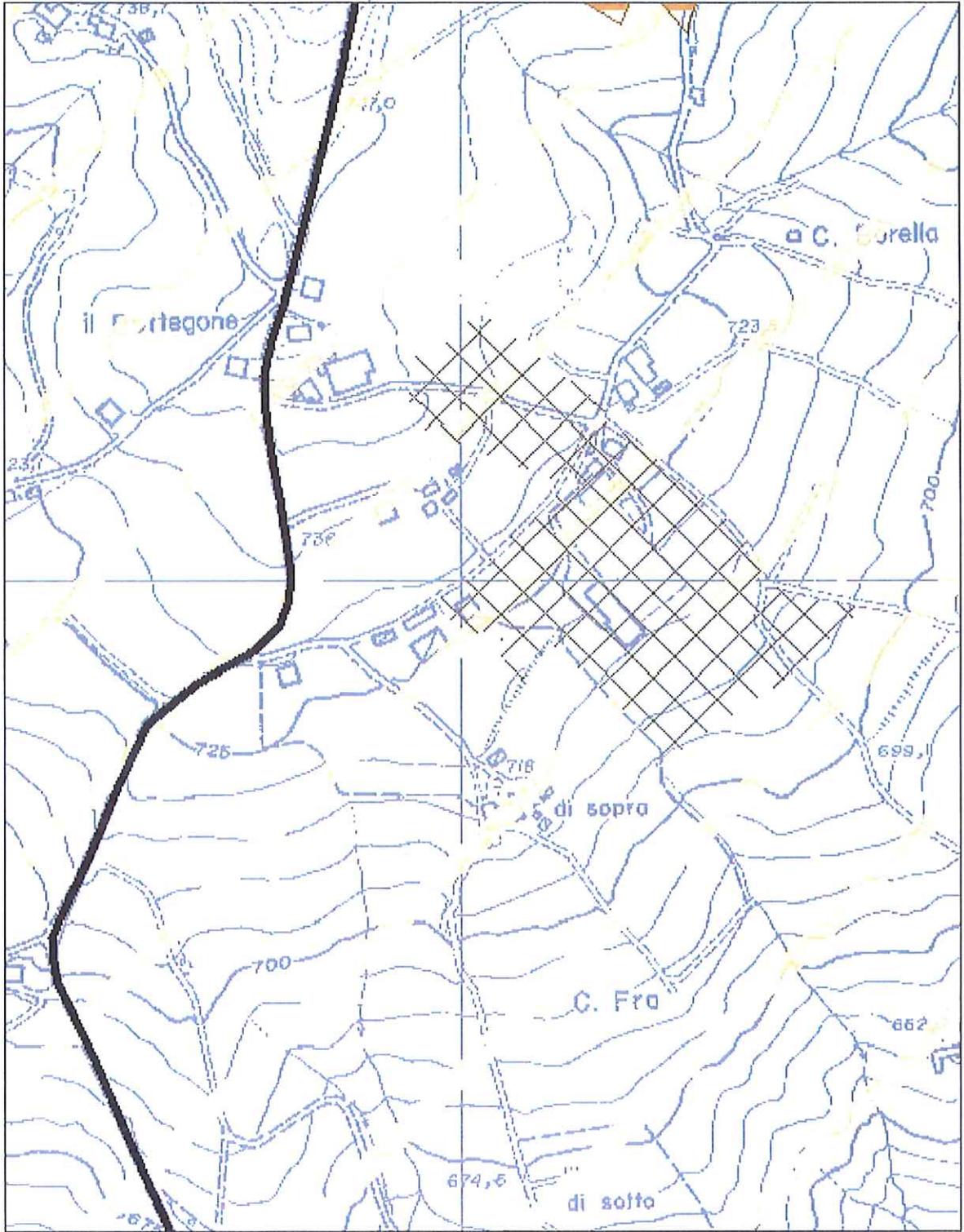
 Aree destinate ad attrezzature fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale



Ipotesi di localizzazione di nuove strutture turistico-ricreative (in sede di POC)



Edifici produttivi dismessi in territorio rurale da demolire



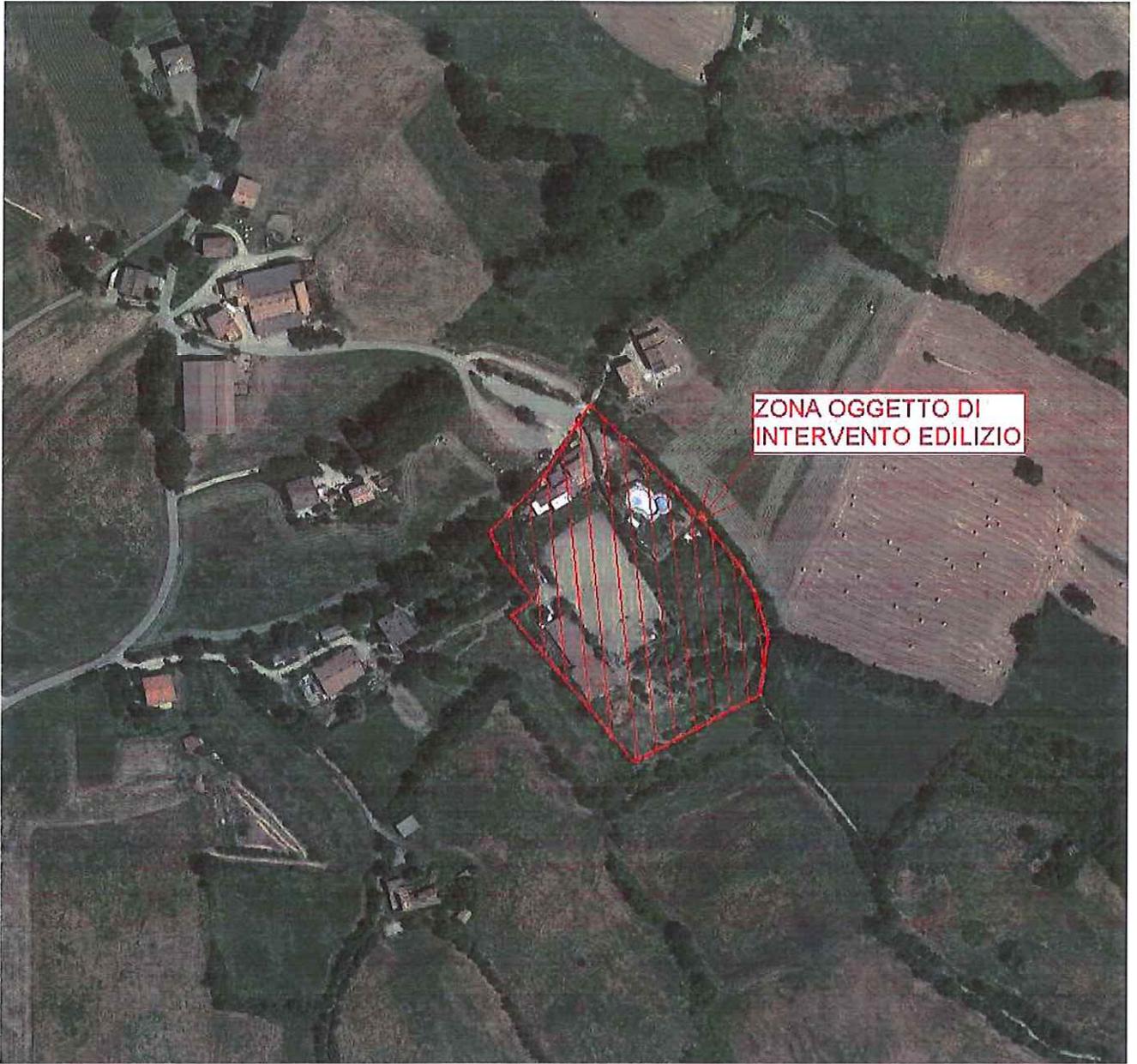
P.S.C. comune di Pavullo n/F Tav. 1a

Con la recedente adesione al Primo POC del Comune di Pavullo il Comparto è stato individuato costituendo attuazione dell'Art. 5.8 comma 10 secondo capoverso delle Norme di PSC relativamente al progetto approvato dal Giunta Comunale con Delibera 214 del 29/06/2000.

In particolare il POC ha provveduto ad assegnare una potenzialità edificatoria, aggiuntiva a quella esistente, di 570,00 mq di Superficie Utile corrispondenti a 872,10 mq. di Superficie Complessiva.

L'area oggetto d'intervento è ubicata in località "Casa Calendario – La Staffa" a circa 720 m. s.l.m., nei pressi della strada che collega la frazione di "Miceneo" alle località "Casa Bortolucci – Chiozza".







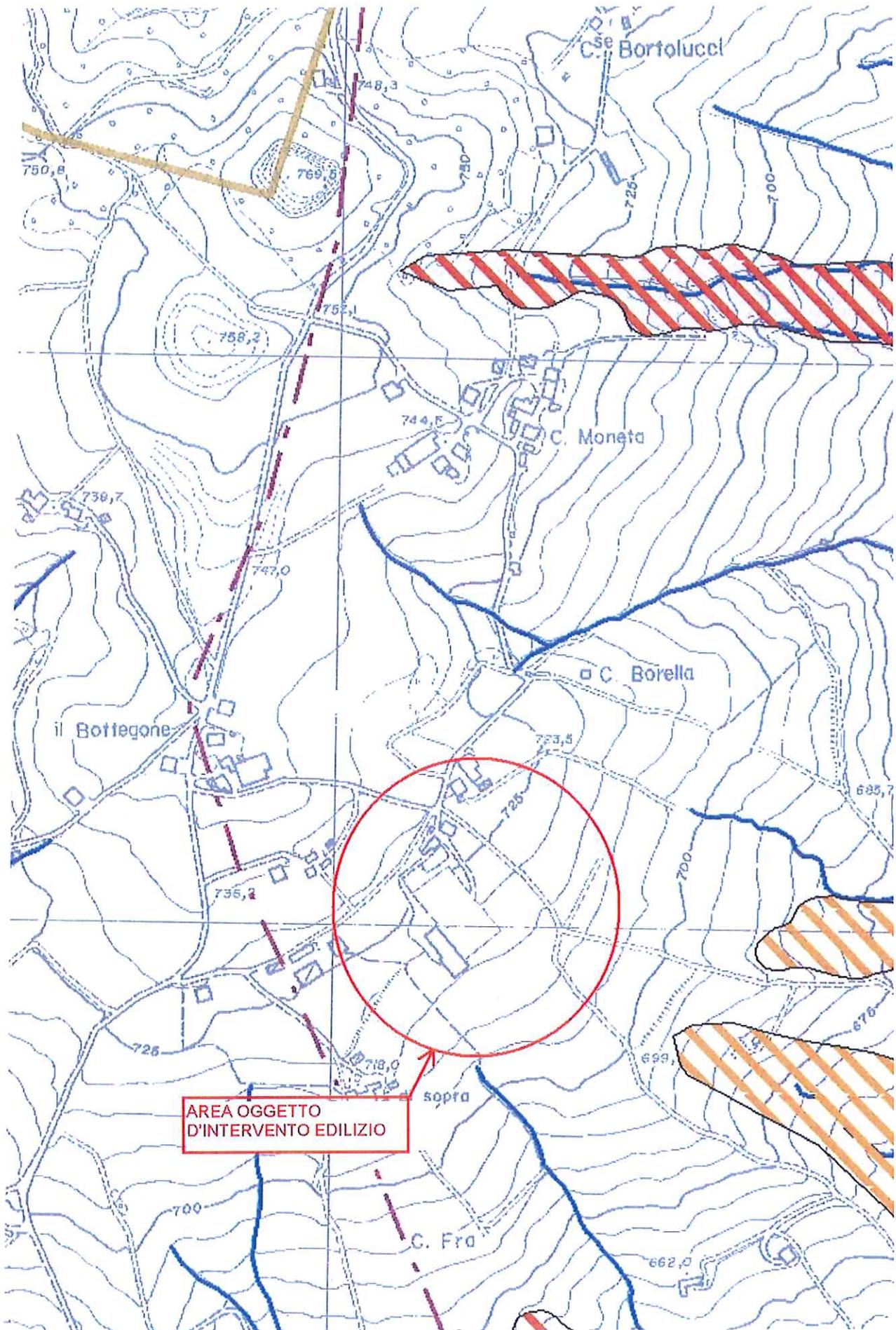


TAVOLA DELLE TUTELE E VINCOLI DI VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

Trattandosi di un'area rurale dedicata alla coltivazione dei terreni, la zona in oggetto non presenta particolari caratteristiche paesaggistiche ambientali, si colloca infatti su di un versante facente parte di un sistema complesso di piccoli rilievi e gibbosità tipici del paesaggio collinare-montano modenese.

Gli edifici limitrofi non presentano particolari caratteristiche architettoniche ma, in alcuni casi, conservano e valorizzano i tipici materiali costruttivi utilizzati da sempre in loco, quali manto di copertura in coppi, infissi esterni e tetto in legno, muri in parte in sasso naturale e in parte in muratura intonacata e tinteggiata.

Non si rilevano nei pressi dell'area oggetto d'intervento particolari zone o fabbricati di interesse storico-naturalistico soggetti a vincoli paesaggistici.

Considerato la zona ad alta vocazione produttiva agricola, le zone boscate sono relativamente circoscritte e di recente piantumazione; non si riscontra infatti, nelle immediate vicinanze, la presenza di alberature importanti e degne di nota.

## PECULIARITA' NATURALISTICHE:

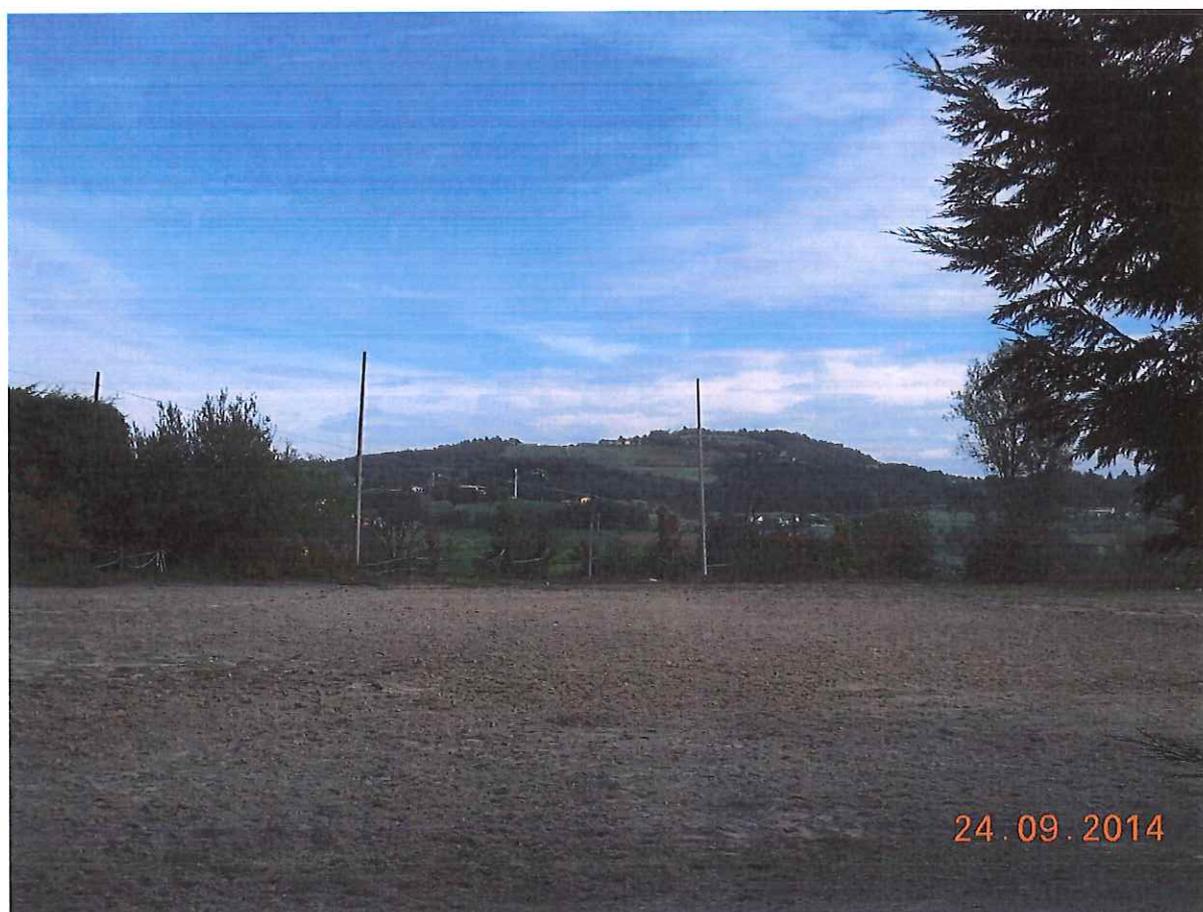
In genere l'area è prettamente agricola con terreni destinati a prato naturale o talvolta seminati a grano ed orzo; alcune zone sono piantumate con alberi da frutto e da legna.

L'intera area è rappresentata dal tipico scenario dell'area collinare montana della provincia modenese, caratterizzata da versanti che presentano campi coltivati, praterie cespugliate ed arbusteti alternati da sistemi vallivi incisi dal corso di piccoli ruscelli e corsi d'acqua che confluiscono in fossi collocati alla base dei rilievi che poi, a loro volta, confluiscono nei corsi d'acqua maggiori.

Il sottobosco è caratterizzato da arbusti e ginestre mentre le alberature principali risultano essere le querce, i carpini e, in alcuni casi, le piante da frutto come i castagni, i duroni e i ciliegi.

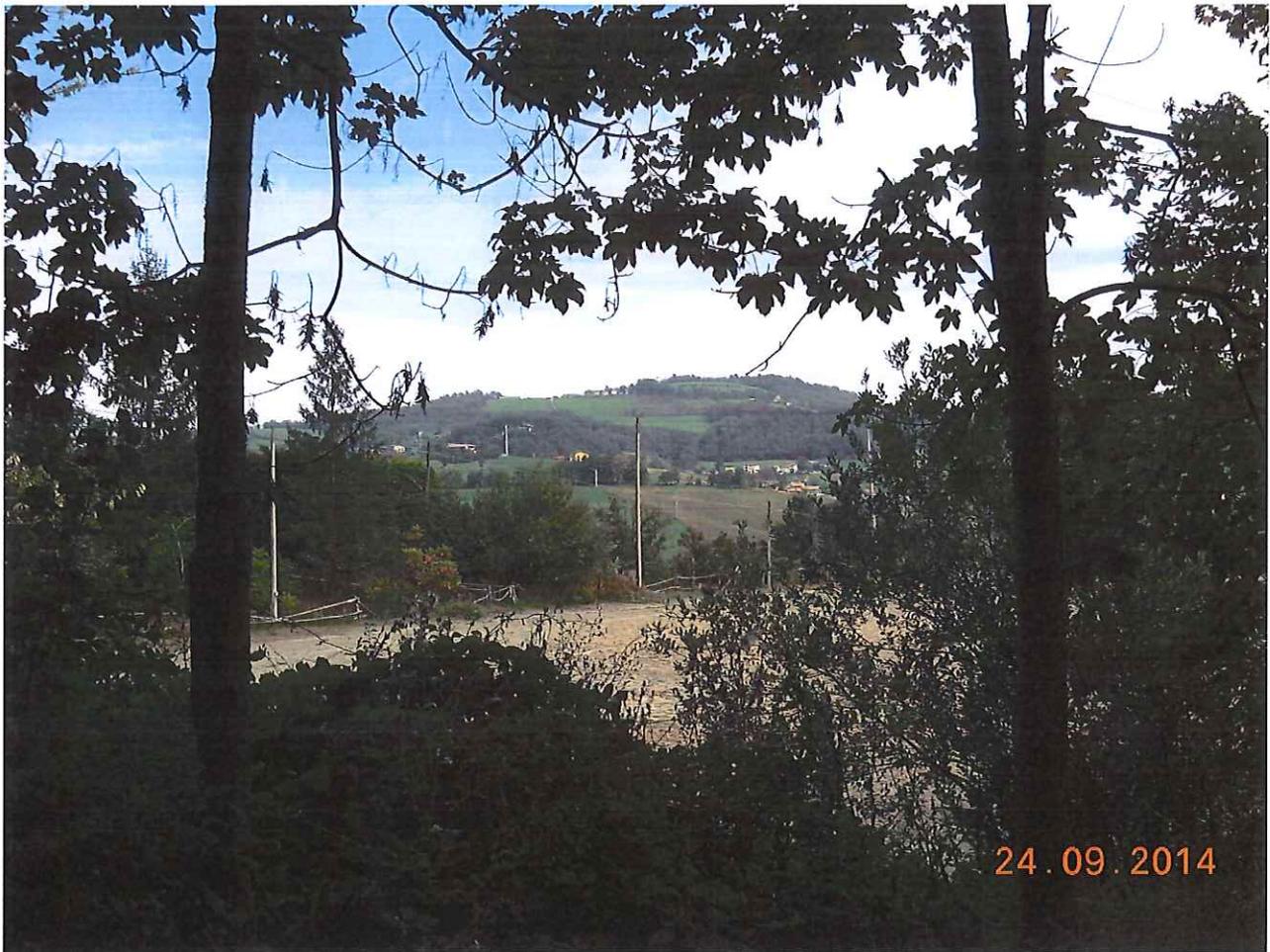
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO E DELLE

ZONE LIMITROFE

















## DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO E RELATIVO IMPATTO SUL CONTESTO

### AMBIENTALE CIRCOSTANTE:

Le opere oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato sono relative a quanto autorizzato dal primo Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pavullo per il comparto D1 denominato "La Staffa".

I parametri edilizi per il comparto in oggetto sono i seguenti:

- S.U. = 570,00 mq in aggiunta alla superficie esistente;
- S.C. = 872,10 mq in aggiunta alla superficie esistente;
- SP min = 30% dei lotti fondiaria
- NP max = 2 fuori terra
- Area da sistemare e cedere come parcheggio pubblico P1 min. = 250,00 mq.
- monetizzazione delle aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi nella misura di 65 mq. ogni 100 di SC.

La Superficie utile in oggetto verrà utilizzata in parte (40,00 mq) per l'ampliamento dell'attività di ristorazione esistente individuata negli elaborati come "LOTTO 1" e, per la restante parte di 530,00 mq, per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale da erigersi all'interno di due lotti individuati negli elaborati grafici come "LOTTO 2" e "LOTTO 4".

I nuovi fabbricati saranno realizzati nel rispetto di tutte le normative vigenti in edilizia e, in particolare, di quelle relative al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Le unità adotteranno la tipologia costruttiva della villetta mono o bifamigliari, si svilupperanno per massimo due piani fuori terra e avranno coperture semplici a 2 o 4 falde inclinate.

I materiali saranno quelli tipicamente utilizzati per la costruzione di abitazioni nelle zone circostanti e in particolare:

paramenti murari in sasso naturale o in muratura o intonacati e tinteggiati con colori tenui, solai inclinati di copertura in latero-cemento o in legno con sovrastante manto di copertura in coopi

anticati o in tegole tipo coppo, lattoneria in lamiera di rame o lamiera preverniciata color testa di moro, infissi in legno o materiale similare, ringhiere e parapetti in ferro zincato a disegno semplice. I fabbricati saranno circondati da numerose aree verdi e, in fase di progettazione, dovrà essere posta particolare attenzione al livello di finitura esterna degli edifici e delle relative aree cortilive al fine di inserire al meglio l'intervento edilizio nel contesto ambientale circostante.

A tal proposito si precisa che verranno valorizzate e conservate il più possibile le alberature esistenti e, al fine di limitare al minimo l'impatto visivo degli edifici, si prevede il mantenimento e l'eventuale ampliamento delle aree boschive e delle barriere arborea-arbustiva in essenze autoctone presenti sul perimetro dei lotti edificabili e nelle ampie zone verdi limitrofe ai futuri fabbricati.

Concludendo, considerando l'andamento planoaltimetrico del terreno, la tipologia edilizia prescelta e gli accorgimenti di mitigazione sopraelencati, si può certamente affermare che l'intervento proposto non altererà significativamente nel suo complesso il paesaggio percepibile dai principali punti di visibilità in zona.

Per una migliore comprensione degli interventi si rimanda agli elaborati grafici e alle simulazioni fotografiche allegate.

in aggiunta alla superficie esistente;

Pavullo n/F li 03/09/2019

Il Tecnico