



Comune di

# Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

## POC

2015/2020

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

### VARIANTE AL POC 2015 / 2020

#### Norme di attuazione

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

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

*Il sindaco*

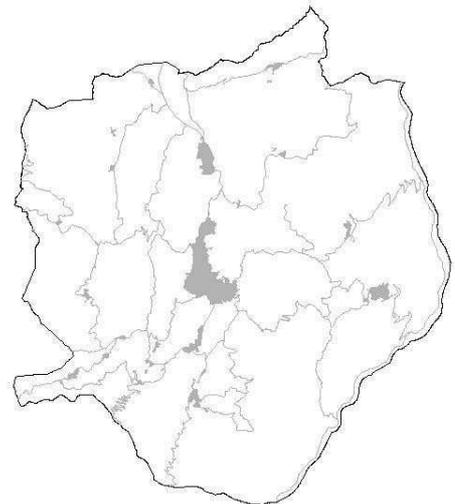
**Luciano BIOLCHINI**

*L'Assessore all'Urbanistica*

**Daniele ISEPPI**

*Il segretario generale*

**Dott. Giampaolo GIOVANELLI**



**GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Lorenza Manzini - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - ing. Selena Camatti, ing. Matilde Ricci, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, Daniela Lavacchielli,

**Consulente generale per la Variante al POC: OIKOS RICERCHE S.R.L.**

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

## **INDICE**

Art.1 – Disposizioni generali .....	2
Art.2 – Comparto A1 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS1.13 – ANS3.15 – AUC 1.5 n.28 – Pavullo Capoluogo .....	2
Art.3 – Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS2.1 – AUC 1.5 n.28 (ex ANS3.2) – Pavullo Capoluogo .....	11

**VARIANTE AL  
POC 2015-2020**



## ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Gli interventi previsti nella presente Variante al Piano Operativo Comunale ~~2015/2020~~ (di seguito POC Variante), riguardano:

**COMPARTO A1 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS1.13  
– ANS3.15 – AUC 1.5 N.28 DI VIA G. MARCONI – (PAVULLO CAPOLUOGO);**

**COMPARTO A3 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS2.1 –  
~~ANS3.2~~ – AUC 1.5 N.29 DI VIA FOSSATO (EX ANS3.2) ( PAVULLO  
CAPOLUOGO).**

## ART.2 - COMPARTO A1 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS1.13 – ANS3.15 – AUC 1.5 N.28 DI VIA G. MARCONI – ( 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 e dell'ambito urbano consolidato di via G. Marconi, identificato con la sigla AUC1.5 n.28 nel RUE.

### 2. Modalità di attuazione

ANS1 13: Piano Urbanistico Attuativo

ANS3 15: Permesso di costruire convenzionato.

AUC via Marconi: Permesso di costruire convenzionato.

L'intervento previsto nel comparto ANS3 15 dovrà essere coordinato con l'intervento previsto entro l'ambito urbano consolidato AUC 1.5 n.28 di via G. Marconi.

~~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.~~

~~L'La sua attuazione degli interventi dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.~~

~~Per il calcolo dei DE riconosciuti 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: 2.120 mq di Sc.~~

### 8.3. Parametri e prescrizioni progettuali

#### ANS1 13

- Sc prevista = ~~2.900~~ 1.520 mq di cui:

845 580 mq da destinarsi ad alloggi ERS su un lotto di 1.710mq;

oltre ai (325 mq derivano dal comparto A3, così come indicato nel POC 2015/2020 e 520 mq sono generati in sito);

### **180 mq di proprietà del Comune;**

#### **495 mq edilizia libera.**

- 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 saranno ammessi i soli interventi di RE, CD e DR.~~

#### **AUC di via G. Marconi**

##### **- Sc prevista: 1.445 mq, di cui:**

445 mq di SC provenienti dal recupero delle volumetrie esistenti;

1.000 mq di SC derivanti dal trasferimento di DE provenienti dall'ANS1 13

#### **ANS3.15**

~~- All'interno dell'Ambito ANS3.15 è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico (1.000 mq circa; 40 p.a) a servizio del polo scolastico di via Guglielmo Marconi mentre all'esterno dell'Ambito è prevista la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento del plesso scolastico alla via F.lli Bandiera di lunghezza pari a 425 mq.~~

~~-saranno comunque sempre ammissibili, previa cessione della fascia pedonale di cui al seguente comma 5, anche nelle more dell'elaborazione del PUA, interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti a parità di superficie complessiva SC che potrà prevederne anche il cambio di destinazione d'uso delle porzioni destinate a servizi, l'eventuale demolizione e ricostruzione nell'area di sedime e lo spostamento del corpo di fabbrica posto in fregio alla SP33 che dovrà essere posizionato in caso di demolizione nell'area di sedime alla distanza minima di ml 5,00 dalla Pubblica Viabilità.~~

#### **9.4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su. Funzioni non residenziali compatibili nel solo negli ambiti ANS1.13 e AUC 1.5 n.28: 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.

#### **10.5. Prescrizioni particolari**

Lungo viale Marconi (tratto urbano della SP33) andrà realizzato un percorso ciclopedonale di collegamento dall'area del polo scolastico all'innesto con la via F.lli Bandiera.

~~ceduta una fascia continua (sia in corrispondenza dell'Ambito di nuovo insediamento, sia in corrispondenza dell'area ricadente all'interno degli Ambiti consolidati), finalizzata 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 di almeno 1.710 mq da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (SC = 845 mq) nell'ANS1 13 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 mq 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, nei termini descritti nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.~~

#### **11.6. 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.

#### **12.7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ~~richiamato al secondo comma ex art. 18 ai sensi della LR20/00.~~

## **ART.3 - COMPARTO A3 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI**

### **ANS2.1 — ~~ANS3.2~~ — AUC 1.5 n.29 DI VIA FOSSATO (AX ANS.3.2) (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'ambito urbano consolidato di via Fossato AUC 1.5 n.29 (ex ANS3 2). ~~e dell'intero ambito ANS3.2.~~

#### **2. Modalità di attuazione**

~~Il comparto ha una estensione di circa mq 9.750 (di cui mq 6.000 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.~~

~~In ogni caso il DE maturabile all'interno della porzione ANS 3.2 non potrà superare il valore massimo previsto per tale ambito dalla relativa scheda di Valsat (500 mq).~~

~~Il DE è comprensivo della quota calcolata a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale (85 mq di Sc)~~

~~Il DE complessivo, da verificare in sede di Progetto unitario convenzionato anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 985 mq di Sc.~~

#### **9.3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Per le aree non edificate:

##### **ANS2 1**

~~- Sc prevista = 501 mq, di cui 101 mq da localizzare nell'area distinta catastalmente al F.53, M.27. 1.315 mq di cui 325 da destinarsi ad alloggi ERS (di quest'ultima quota 247 risultano generati in situ, mentre altri 78 mq vengono traslati dal comparto ANS1.14)~~

##### **AUC 1.5 N.29 via Fossato (ex ANS3 2)**

~~- Sc prevista = 905, di cui 405mq trasferita 405mq dall'ANS1 13~~

Parametri e standard per il comparto:

- 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 1.315 mq 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 dell'edificabilità prevista non superiore a 85 mq di Sc (che rappresenta la quota calcolata 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

#### **10.4. 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.

#### **11.5. 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 AUC di via Fossato 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 580-860 mq, da localizzare nell'ANS1 13, in adiacenza al lotto ERS ivi previsto.

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.~~

#### **12.6. 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.

**13.7. Tempi di attuazione**

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