Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI
ASP 2.9 – 2.10

ADOTTATO: Delibera di C.C. N. ..... del .....

APPROVATO: Delibera di C.C. N. ..... del .....

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.9 – 2.10

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

(Provincia di Modena)

Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s. m. e i. e art. 18 della LR 20/2000 e s.m.e.i. per la modifica agli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE), allo scopo di riqualificare, salvaguardare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6.

TRA

Il Comune di Pavullo nel Frignano (C.F. 00223910365), con sede legale in P.zza Montecuccoli 1, di seguito denominato "Comune", rappresentato dall'Arch. Grazia De Luca, nata a Napoli, il 25/08/1971, in qualità di Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio del Comune di Pavullo nel Frignano, autorizzata ad intervenire nel presente accordo in esecuzione con deliberazione G.C. n 107 del 03/11/2016, e della Determinazione n. 450 del 08/11/2016, e domiciliata per la carica presso il Comune stesso nel cui nome, per conto ed interesse agisce in questo atto;

e

- Sig. Migliari Mirco, nato a Berra (FE) il 18/08/1961 C.F. MGLMRC61M18A806I, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A., con sede a Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord 225, P.Iva 00175990365, di seguito denominata per brevità "MIRAGE", come da verbale del Consiglio di Amministrazione del 03/11/2016;
- Sig. Carlini Giovanni, nato Pavullo nel Frignano il 26/12/1963 C.F. CRLGNN63T26G393N, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VIS HYDRAULICS S.R.L., con sede a Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord 140, P.Iva 03247840360, di seguito denominata per brevità "VIS", come da verbale del Consiglio di Amministrazione del 26.10.2016;

Premesso che

La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione; il

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

- Il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
  - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03.02/2011;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013;
  - Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02/04/2016 con contestuali modifiche ed integrazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2009 individua tra l'altro nella carta 4 "Assetto strutturale dei sistemi insediativi e del territorio rurale" gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, fra i quali L'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE N. 6 che interessa e si colloca tra i comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano;
- Il Piano Strutturale del Comune di Pavullo nel Frignano sopra richiamato, nella tav.1a "Schema di assetto strutturale e ambiti normativi" in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua le aree ricompresse in tale ambito produttivo specializzato di rilievo sovracomunale;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 24.11.2011 è stato approvato l'accordo territoriale con la Provincia di Modena previsto per le aree produttive di valenza sovracomunale;
- Porzioni di aree ricadenti nell'ambito produttivo in parola e classificate nei vigenti strumenti urbanistici come in appresso:
  - Nel PSC come territorio urbanizzato ASP1_S "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale S2 e Tipo2";
  - Nel RUE in Ambiti del Territorio Urbanizzato in parte in ASP_1.2 "Ambito specializzato per attività produttive ad impatto elevato", in parte come rete stradale ed in parte come verde pubblico;
- Risultano ricomprese nel piano particolareggiato denominato la "Chiozza", per il quale non risulta completamente attuato il programma edilizio anche in relazione alla procedura fallimentare che ha interessato il soggetto attuatore e che oggi risultano interessate da uno stato di abbandono e degrado;
- La zona in parola risulta altresì interessata da dissesti che hanno coinvolto anche la strada comunale di Via Bottegone e relativi sottoservizi, nel tratto antistante lo stabilimento ceramico "MIRAGE", con minaccia concreta ed imminente, allo stato delle cose, della totale interruzione al transito della strada medesima e rottura dei sottoservizi

stradali;

- Le ditte **"MIRAGE" e "VIS"** con atto a ministero Notaio Francesca Marone Rep. 4048/2064 del 01/10/2015 e atti a ministero Notaio Maria Elisabetta Forghieri Rep. 54/24 del 06/09/2016 e successivo Rep. 90/52 del 20/10/2016 sono diventate uniche proprietarie delle aree facenti parte del comparto edificatorio denominato"la Chiozza";
- In data 21/09/2016 l'Amministrazione Comunale ha emesso una prima ordinanza contingibile e urgente n. 111 successivamente integrata con ordinanza n. 113 il 27/09/2016 a seguito del cedimento strutturale del muro di sostegno di lottizzazione che ha coinvolto il tratto di Via Bottegone antistante lo stabilimento Mirage provocando anche la rottura di alcuni sottoservizi stradali;
- In data 27/09/2016 prot. n. 19602 le ditte **"MIRAGE" e "VIS"** hanno comunicato all'Amministrazione Comunale:
  - di essere subentrate negli obblighi convenzionali, di cui all'atto del notaio Paolo Vincenzi stipulato in data 23.07.1998 rep 167519 Raccolta 9485, a seguito dell'acquisizione dei terreni posti in loc. Madonna Baldaccini identificati in catasto al Fg. 25 Mappali, 569, 570, 571, 575, 576, 577, 578, 635, 636, 637, 638 (sub 1 - 2 - 5 - 6), 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706 che compongono le aree facenti parte del piano particolareggiato denominato "La Chiozza" con atti del 01/10/2015 rep. 4048/2064 e successivi atti del 09//09/2016 rep. 54/24 e del 20/10/2016 rep. 90/52.
  - a seguito di accordi tra privati, la ditta "MIRAGE", assume a proprio carico gli oneri delle urgenti e indifferibili opere di messa in sicurezza del tratto di strada di Via Bottegone e annesse infrastrutture a rete danneggiate dallo scivolamento del muro di sostegno del comparto edificatorio "La Chiozza" oggetto delle ordinanze sindacali contingibili sopra richiamate;
- Nella medesima comunicazione del 27/09/2016 prot.n. 19602 le ditte in parola hanno avanzato:
  - una proposta di sviluppo strategico di più ampio respiro delle aziende in questione che prevede la riprogettazione con riqualificazione delle aree ricomprese nel piano particolareggiato denominato la Chiozza e la trasformazione di alcune aree al contorno già inserite nel Piano Strutturale Comunale (PSC) identificate nella cartografia contenuta nelle NTA del presente accordo;
  - Una proposta di adeguamento con parziale traslazione, a carico della ditta "MIRAGE", della strada comunale di Via Bottegone nel tratto prospiciente lo stabilimento medesimo con un miglioramento e potenziamento dell'infrastruttura stradale stessa, proponendo contestualmente la cessione del relitto stradale;
- In data 30/09/2016 la ditta "MIRAGE" ha presentato un primo piano di interventi di opere indifferibili e urgenti di messa in sicurezza del tratto di strada di Via Bottegone e relativi

sottoservizi prospiciente lo stabilimento "MIRAGE" al fine di garantire l'utilizzo pubblico della medesima viabilità.

- In una successiva istanza in data 02/11/2016 prot.n. 22324 le ditte hanno comunicato ulteriori specificazioni sulla consistenza e sugli orientamenti del progetto di ampliamento industriale.
- In data 03.11.2016 con delibera di Giunta Comunale n. 107 è stato approvato lo schema di accordo preliminare finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici comunali allo scopo di riqualificare, salvaguardare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6
- in data 14/11/2016 con nota prot. n. 23244 la ditta "VIS" ha chiesto di ridisegnare il comparto di proprietà sulla base di specifiche esigenze maturate in sede di studio di fattibilità dell'intervento attuativo, previa estensione, rispetto alla cartografia allegata all'accordo preliminare, dell'area indicata con il numero 4 nella cartografia allegata all'art. 11TER delle NTA del presente POC ed estensione della fascia di cessione dell'area a ridosso della SS.12 da 10 mt a 15 mt per una superficie complessiva di mq 2250.

Considerato che:

- Le aree, oggetto del presente accordo, risultano classificate nel PSC del Comune di Pavullo in parte come territorio urbanizzato - ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale tipo 2(ASP 1- tipo S2) e in parte come territorio urbanizzabile - ambiti specializzati per attività produttive a conferma di previsioni previgenti (ASP 2.9 e ASP 2.10);
- Le aree in parola fanno parte altresì dell'ambito produttivo specializzato per attività produttive di rilievo sovracomnunale n. 6 già oggetto di apposito accordo territoriale stipulato con la Provincia di Modena ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.e.i.
- La proposta formulata risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale.
- la proposta di sviluppo mira alla qualificazione ed al rafforzamento della presenza produttiva delle due aziende all'interno del polo produttivo sovracomunale con importati ricadute in termini occupazionali e non solo in ambito comunale;
- la realizzazione del nuovo tratto di viabilità risulta di rilevante interesse per l'Amministrazione Comunale in quanto risolve le criticità attualmente presenti nell'area in parola, migliora l'accessibilità e funzionalità degli insediamenti produttivi della zona, senza

oneri a carico dell'ente pubblico.

Considerato inoltre che:

- L'art. 11 della legge 241/90 e s.m.e.i al comma 1 recita " In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo" ;
- che l'art. 18 - Accordi con i privati - della L.R. 20/2000 e s.m.i, prevede che:
  1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi.
  2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.
  3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo, é preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Ritenuto che:

- La proposta di trasformazione di assetto del territorio, come formulata:
  - è stata valutata, dall'Amministrazione Comunale, di rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico di cui al comma 2° dell'articolo 18 della LR 20/2000 e intende pertanto darne attuazione;
  - risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni

rispondenti all'interesse generale.

Ritenuto inoltre opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 e s.m.i, fra il Comune Pavullo nel Frignano e i privati contraenti volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito.

Tanto premesso, considerato e ritenuto tra il Comune di Pavullo n/F e i privati contraenti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i.;

CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

1. Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente accordo.

Art. 2

Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto la disciplina dei rapporti fra il Comune di Pavullo, e i privati contraenti esplicitati in premessa, che dovranno essere confermati nella forma della scrittura privata con autentica di firma entro 30 gg. dall'approvazione del POC, ed in particolare:
   a) la riprogettazione con riqualificazione delle aree facenti parte del comparto edificatorio denominato " la Chiozza" per il quale non risulta completamente attuato il programma edilizio anche in relazione alla procedura fallimentare che ha interessato il soggetto attuatore e che oggi risulta interessato da uno stato di degrado e abbandono;
   b) la trasformazione delle aree identificate negli strumenti urbanistici comunali come Asp 2.9 e Asp 2.10 (parte) e meglio identificate nell'allegato 3 – Aree oggetto di trasformazione urbanistica del presente accordo;
   c) la qualificazione e il rafforzamento della presenza produttiva delle aziende in parola all'interno del polo produttivo sovra comunale, con importati ricadute in termini occupazionali;
   d) il miglioramento e potenziamento con parziale traslazione dell'infrastruttura stradale di Via Bottegone nel tratto prospiciente la ditta "MIRAGE" adeguando la stessa alle esigenze degli insediamenti produttivi presenti nella zona e come meglio evidenziata nell'allegato 1 dell'accordo preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 03/11/2016;

e) qualificazione di parte del sistema delle aree verdi dell'abitato di S. Antonio di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale per le loro caratteristiche di pregio.

2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente accordo e la relativa scheda di attuazione, prevale la disciplina dettata dalla scheda.
3. Il Soggetto Attuatore ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dall'Accordo, impegnandosi ciascuna parte a rispettare l'Accordo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
4. L'Accordo diviene per il Soggetto Attuatore immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione, mentre l'efficacia dell'Accordo nei confronti del Comune è subordinata all'atto di approvazione del Piano Operativo Comunale al quale accede, che provvederà anche all'approvazione dell'Accordo stesso.
5. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto Attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nell'Accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per se ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare l'Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.
6. Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiuta.
7. In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente agli oneri e obblighi nascenti dall'atto.
8. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto dell'Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
9. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi.
10. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo.
11. Il Comune si obbliga a recepire l'Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di approvazione del POC cui accede e del quale costituisce parte integrante ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione;
12. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

13. I firmatari dell'Accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore.
14. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.
15. Le parti danno inoltre atto che l'attività del Comune è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del Soggetto Attuatore.

Art. 3
Obblighi del Comune

1. Il Comune di Pavullo n/F si impegna ad avviare, presso i propri competenti organi deliberativi, le procedure di modifica agli strumenti urbanistici, in particolare al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con i contenuti di seguito esplicitati:

1.a) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della "MIRAGE"

Alle aree di proprietà "MIRAGE" verrà riconosciuta una SC complessiva di 37.550 mq., tale quantità comprende:

- il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 dell'art. 11 Ter delle NTA del presente POC pari indicativamente a 28.450 di Sc (di cui 8.850 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e dagli ambiti consolidati e 19.600 di Sc maturata negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva pari a 9.000 mq circa necessaria al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo concordate, a fronte della quale sono previsti le cessioni e gli impegni di seguito riportati.
- la quota aggiuntiva di diritti edificatori, richiesta dalla ditta "MIRAGE", genera un valore perequativo, stimato in maniera presunta e provvisoria, in circa €.300.000,00

(euro trecentomila/00) che dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale come segue:

1) nella cessione di un'area edificabile già urbanizzata di superficie di mq 8000 circa, facente parte dell'area identificata con il numero 2 nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC ripartita come segue:
   - mq. 4.500 di Sf edificabile identificata con il colore arancione;
   - mq. 3.500 per la localizzazione di dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione del comparto A11.b;
2) nella cessione dell'area di circa mq 3600 identificata con il colore verde nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC con relative mitigazioni quali opere di inserimento ambientale della nuova via Bottegone;
3) nella progettazione, realizzazione e cessione:
   - di interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree verdi dell'abitato di S. Antonio con particolare riferimento all'area di tutela naturalistica la Chioggiola,
   - di opere di urbanizzazione accessorie aggiuntive, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento. Tali interventi potranno riguardare a titolo esemplificativo pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbano ecc;

Le cessioni e le opere sopraindicate potranno essere sostituite con ulteriori interventi di valori equivalenti.

1.b) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della ditta "VIS"

Alle aree di proprietà della ditta "VIS" verrà riconosciuta una SC complessiva di 13.962 tale quantità comprende:

- mq. 13.100 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 dell'art. 11Ter del presente POC, (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 2.450 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), + mq. 112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il n.3 + mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire).
- il presente POC prevede l'estensione dell'Asp 2.10 fino a ricomprendere le aree indicate con il numero 4 nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC senza riconoscimento di capacità edificatoria alcuna e da destinare prioritariamente a dotazioni ecologiche e a infrastrutture per l'accessibilità e parcheggi;
- ad autorizzare il trasferimento di una quota parte degli standards di verde derivati dalle trasformazioni urbanistiche della proprietà nell'area indicata con il numero 2 nella cartografia dell' art.11 Ter delle NTA del presente POC, che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale a seguito degli accordi esplicitati al precedente punto 1.A) del presente articolo;

- ad accettare a titolo compensativo del trasferimento dell'area di cui alla precedente alinea, un' area di superficie equivalente di proprietà della ditta attualmente ricompresa nel piano particolareggiato denominato la " Chiozza" e meglio identificata con il numero 1 nella cartografia dell' art.11Ter del presente POC;
- ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/01 e art. 23 della LR 37/ 02, alla ditta in parola, a fronte della cessione dell'area di circa mq 2250 (lunghezza 150 metri circa e profondità di 15 metri circa) con soprastante fabbricato, posta a margine della SS. 12, in luogo del prezzo del bene verrà riconosciuto l'indice edificatorio di 0.05 mq/mq oltre la superficie complessiva (SC) del fabbricato esistente posto in fascia di rispetto stradale. Tale capacità edificatoria, a destinazione produttiva, dovrà essere collocata nelle aree di proprietà della ditta e oggetto di trasformazione urbanistica con il presente accordo;
- la demolizione del fabbricato di cui alla precedente alinea sarà a carico dei privati da effettuarsi entro i tempi previsti dall'agenda di piano variante 01/2016;

2. L'Amministrazione Comunale s'impegna inoltre nei confronti della ditta "MIRAGE":
   - ad autorizzare, previa stipula di apposita convenzione ai sensi dell'articolo 20 del D.Lgs. n. 50/2016, la progettazione e realizzazione della viabilità sostituiva del tratto di strada comunale Via Bottegone come indicata nell'allegato 1 dell'accordo preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 03/11/2016;
   - ad alienare, per un controvalore presunto di € 40.000, il relitto stradale come evidenziato nell'allegato 2) al presente accordo e derivante dalla realizzazione del nuovo tratto stradale, previo espletamento delle procedure di cui alla LR 35/1994 ;
   - ad adottare i necessari provvedimenti anche di natura autorizzativa finalizzati alla esecuzione delle opere compensative di cui al comma 1 punto 1A) ed in particolare:
     - interventi di qualificazione di parte del sistema delle aree verdi dell'abitato di S. Antonio con particolare riferimento all' area di tutela naturalistica la Chioggiola,
     - opere di urbanizzazione accessorie aggiuntive, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento. Tali interventi potranno riguardare a titolo esemplificativo pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbano ecc;

Art. 4

Obblighi dei privati contraenti o "ditte"

1. I privati contraenti con la sottoscrizione del presente accordo si obbligano a:

   1.a) Obbligazioni in merito all'assetto urbanistico comuni ai privati contraenti :

   - a sottoscrivere il presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 in cui verrà trasposto il contenuto del presente preliminare;
   - ad attuare le previsioni urbanistiche in conformità agli strumenti urbanistici comunali come modificati con il presente accordo;

- a realizzare, a proprio carico, tutti gli interventi necessari alla sostenibilità ambientale e infrastrutturale degli insediamenti in parola;
- alla ripianificazione delle aree facenti parte del piano particolareggiato denominato " La Chiozza" con conferma degli indici e standards previgenti;
- alla trasformazione urbanistica delle aree urbanizzabili secondo gli indici edificatori riportati al precedente articolo 3- comma1).

1.b) Obbligazioni della ditta "MIRAGE":

La ditta "MIRAGE" si obbliga:

- a corrispondere, a titolo di perequazione urbanistica, in considerazione degli indici aggiuntivi che l'Amministrazione Comunale s'impegna a riconoscere in sede di modifica degli strumenti urbanistici comunali e meglio esplicitati nel precedente art. 3 del presente accordo, opere e cessione di aree per un controvalore di € 300.000,00 ed in particolare:
  1) cessione di un'area edificabile già urbanizzata di superficie di mq 8000 circa, facente parte dell'area identificata con il numero 2 nella cartografia dell' art.11 Ter delle NTA del presente POC di cui mq. 4.500 di Sf edificabile identificata con il colore arancione e mq. 3.500 per la localizzazione di dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione del comparto A11.b;
  2) cessione dell'area di circa mq 3600 identificata con il colore verde nella cartografia dell' art.11 TER del presente POC con relative mitigazioni quali opere di inserimento ambientale della nuova via Bottegone;
  3) progettazione, realizzazione e cessione:
     - di interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree verdi dell'abitato di S. Antonio con particolare riferimento all' area di tutela naturalistica la Chioggiola,
     - di opere di urbanizzazione accessorie aggiuntive, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento. Tali interventi potranno riguardare a titolo esemplificativo pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbano ecc;
- alla progettazione e realizzazione a propria totale cura e spese del nuovo tratto di strada di Via Bottegone previa sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi all'articolo 20 del D.Lgs. n. 50/2016;
- alla realizzazione, nelle more della esecuzione e collaudo dell'infrastruttura di cui al precedente punto, di ogni intervento necessario ad assicurare la transitabilità dell'attuale tracciato di Via Bottegone;
- all'acquisizione del relitto stradale per un controvalore presunto di € 40.000 meglio individuato nell'allegato 2 dell'accordo preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 03/11/2016 e derivante dalla realizzazione del nuovo tratto stradale, previo espletamento delle procedure di cui alla LR 35/1994.

1.c) Obbligazioni della ditta "VIS"

La ditta "VIS" si impegna a:

- a cedere, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/01 e 23 della LR 37/ 02, l'area con soprastante fabbricato, posta a margine della SS. 12 di circa mq 2250, della lunghezza 150 metri circa e profondità di 15 metri;
- ad accettare, in luogo del prezzo del bene, delle aree di cui al precedente alinea l'attribuzione dell'indice di 0.05 mq/mq oltre la superficie complessiva (SC) del fabbricato esistente posto in fascia di rispetto stradale;
- a demolire a propria cura e spese il fabbricato di cui alla precedente alinea entro i termini previsti dall'agenda di piano a cui l'accordo accede;
- a collocare e realizzare la capacità edificatoria maturata in luogo del prezzo del bene e dalla demolizione del manufatto esistente, a destinazione produttiva nelle aree di proprietà della ditta e oggetto di trasformazione urbanistica con il presente accordo;
- a collocare e realizzare parte dello standards di verde derivati dalle trasformazioni urbanistiche della proprietà nell'area indicata con il numero 2 nella cartografia dell' art.11Ter del presente POC, che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale a seguito degli accordi esplicitati al precedente punto 1.A) del presente articolo;
- a cedere a titolo compensativo del trasferimento dell'area di cui alla precedente alinea, un'area di superficie equivalente di proprietà della ditta attualmente ricompresa nel piano particolareggiato denominato la " Chiozza" e meglio identificata con il numero 1 nella cartografia dell' art.11Ter del presente POC;

Art. 5
Condizioni di efficacia

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla data di approvazione della variante degli strumenti urbanistici a cui accede;
2. l'Amministrazione Comunale si riserva in sede di approvazione della Variante di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente Accordo di pianificazione, previa obbligatoria intesa con i privati contraenti, qualora ciò dovesse risultare necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso;
3. Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Il mancato recepimento dell'accordo negli strumenti urbanistici non produce alcun tipo di indennizzo a favore dei privati contraenti.

Art. 6

Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione dell'Accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree al Comune, fiscali, di registrazione e di trascrizioni;
2. Saranno altresì a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito dell'Accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od oltre che si rendessero eventualmente necessarie.

Art. 7

Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nell'Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.
2. I privati contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs.30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 8

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. I privati contraenti si obbligano a dare attuazione alle previsioni del presente POC nel rispetto delle tempistiche di seguito riportate:
   - Entro 9 mesi dall'approvazione del POC realizzazione nuova strada Bottegone;
   - Entro **9 mesi** dall'approvazione del POC presentazione del PUC del Comparto 11.a e cessione area identificata con il numero 2 nell'allegato di dettaglio inserito nelle NTA.
   - Entro **18 mesi** dall'approvazione del POC presentazione del PUC del Comparto 11.b
   - Entro **18 mesi** dall'approvazione del PUC del Comparto 11.b:

- realizzazione controstrada del Comparto 11.b;
- cessione al Comune di tutte le aree di cui nell'accordo,
- la demolizione dei due fabbricati individuati al foglio 25 mappale 638.

2. In conformità a quanto previsto dal comma 1 del presente articolo le convenzioni urbanistiche, da sottoscrivere in sede di approvazione dei rispettivi PUC, dovranno provvedere a definire dettagliatamente le tempistiche delle cessioni previste dal presente accordo.

Art. 9

Cessione modalità ed effetti

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree/opere pubbliche a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune;
2. Le aree e le opere infrastrutturali saranno soggette a collaudo tecnico funzionale a cura e spese del soggetto attuatore prima della loro cessione al patrimonio comunale;
3. La consegna delle aree e opere al Comune avverrà alla data di stipula del relativo atto notarile di cessione, fatte salve esigenze di cessione anticipate anche parziale per necessità indifferibili e urgenti;
4. I privati contraenti garantiscono la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.

Art. 10

Salvaguardia dei diritti di terzi

1. Il presente Accordo viene concluso senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Le previsioni condivise di assetto del territorio ritenute dall'amministrazione comunale di rilevante interesse per la comunità locale risultano coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, nonché alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente.

Art. 11

Controversie

1. Tutte le controversie, che non possono essere definite in via bonaria, saranno deferite al giudizio del Giudice competente per territorio e materia e resta comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 12

Rinuncia

1. I privati contraenti dichiarano di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto dell'Accordo, che non sia stata prevista dall'Accordo stesso, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere; fatto salvo quanto previsto negli "accordi tra privati" indicato nell'art.18 L.R. 20/2000 .

Art. 13

Risoluzione dell'accordo

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
2. Ogni altra ipotesi di risoluzione dell'Accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile;
3. La risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non sia meramente dichiarativo, della previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.
4. In caso di risoluzione o decadenza dell'accordo le parti si impegnano a ridefinire i reciproci obblighi relativi alla messa in sicurezza della strada di via bottegone e relativi sottoservizi.

Art.14

Adempimenti fiscali e registrazione

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dall'accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC, e dalle successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli interventi, si intendono esclusivamente a carico del privato, ivi comprese le spese di frazionamento e cessione, registrazione e trascrizione degli atti di cessione e di registrazione delle garanzie fideiussorie prestate.
2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 15

Garanzie

1. L'Accordo dovrà essere garantito da apposita fideiussione che il Soggetto Attuatore si impegnerà a costituire e prestare all'atto della sottoscrizione dell'accordo definitivo mediante scrittura privata con autentica di firma entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC.
2. Il valore garantito dovrà essere pari a al valore delle aree/opere da realizzare e cedere.
   In particolare dovranno essere garantiti in sede di accordo:
   - Per le Aree individuate nella cartografia delle NTA del presente POC con le lettere A11.a e A11.b
     - il valore delle aree e opere compensative in considerazione degli indici aggiuntivi che l'Amministrazione Comunale s'impegna a riconoscere in sede di modifica degli strumenti urbanistici comunali.
     - Per quanto concerne la modifica del tracciato di via bottegone si demanda all'apposita convenzione art. 20 del Dlgs. N. 50/2016.
   - Per le aree individuate con la lettera A11.b nella cartografia e nelle NTA del presente POC:
     - il valore delle aree indicate con il numero 1 nella cartografia allegata all'ART.11 TER delle NTA del presente POC.
     - L'urbanizzazione delle aree indicate con il numero 1 nella cartografia allegata all'ART.11 TER delle NTA del presente POC.
3. La polizza o le polizze di fideiussione dovranno essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", in quanto:
   a) il CAG rappresenta una forma di garanzia personale atipica, con la quale, nell'ambito di un rapporto negoziale che vede contrapposti un debitore e un creditore, un terzo si impegna, nei confronti del creditore, ad eseguire una determinata prestazione, nell'eventualità che il debitore non adempia al contratto principale;
   b) nel CAG il garante si obbliga a pagare una determinata somma, oggetto della prestazione di garanzia, nel caso in cui il debitore non adempia esattamente l'obbligazione principale;
   c) il CAG è caratterizzato dal fatto che il garante si impegna a pagare il creditore a semplice richiesta a seguito di semplice dichiarazione del creditore dell'inadempimento del debitore;
   d) il carattere essenziale del CAG è di essere autonomo rispetto all'obbligazione del debitore principale, mancando quel vincolo di accessorietà tra le due obbligazioni

che è invece presente nel contratto di fideiussione, ove il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni che spettano al debitore principale;

e) la funzione economico-sociale del contratto autonomo di garanzia è quella di garantire il pagamento immediato al creditore in attesa che via sia la successiva chiarificazione del rapporto tra creditore e debitore principale.

In tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono seguito specificate:

e.1) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;

e.2) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;

e.3) impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;

e.4) svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

e.5) per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;

e.6) l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Pavullo nel Frignano da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori

inottemperanti;

e.7) dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti.

4. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con il presente accordo, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti con il presente accordo si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 16

Norme finali.

1. I privati contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs.30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. Resta facoltà dei Soggetti Attuatori la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dal presente accordo, da conferirsi nelle forme di legge, che diverrà efficace per il Comune dalla data della sua comunicazione.
4. L'Amministrazione Comunale e i privati prendono atto e accettano espressamente che :
   - I valori della perequazione urbanistica, le cessioni e opere contenuti nel presente accordo, sono determinati in maniera presuntiva e provvisoria e saranno sottoposti a valutazione immobiliare da parte dell'Agenzia dell'Entrate.
   - A tal proposito l'Amministrazione Comunale si obbliga a proprie cure e spese a stipulare apposito accordo di collaborazione con detta Agenzia.
   - Qualora, a seguito della valutazione immobiliare effettuata dall'Agenzia delle entrate-sezione territorio i valori perequativi subiscano modifiche, le parti si impegnano a modificare equamente le condizioni del presente accordo e qualora non si possa addivenire ad una proposta consensuale l'accordo potrà essere risolto.

Art. 17

Allegati

- Norme
- Valsat
- Studio fattibilità via Bottegone
- Relitto stradale da alienare

Pavullo nel Frignano, lì 18/11/2016

Letto, approvato e sottoscritto.

La Ditta **"MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A."**.....

La Ditta **"VIS HYDRAULICS S.R.L."**.....

Il **"COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO"**.....

Comune di

Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

POC

2015/2020

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

Norme di attuazione

Variante 01/2016

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

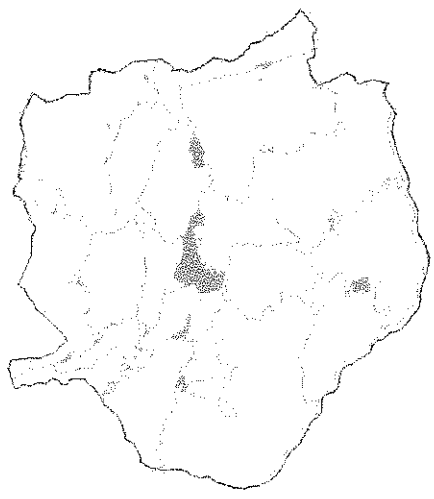
Approvazione: D.C.C. n.....del ../../....

Il sindaco:

Sig. Luciano Biolchini

Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli



INTERVENTI TIPO 'A'

DALL' ART.3 –ALL'ART.11 (OMISSIS)

ART.11 BIS - COMPARTO A10 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.9 – MADONNA DE' BALDACCINI

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP2.9.

2. **Modalità di attuazione**

   Il comparto ha una estensione di circa mq 6.000 e deve essere oggetto di intervento edilizio diretto.

   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 intervento edilizio diretto in reazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a: 1.500.mq di Sc.

3. **Parametri e prescrizioni progettuali**

   - Sc prevista = 1.500 mq

   - 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'): 15% ST con possibilità di monetizzare.

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**

   La potenzialità edificatoria generata dall'ambito potrà essere utilizzata sullo stesso o, in alternativa, all'interno dell'adiacente ambito consolidato di cui la previsione costituisce ampliamento e viceversa.

-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.

Elemento di sostenibilità della previsione è rappresentato dalla realizzazione, a carico degli attuatori degli impegni assunti . nell'accordo di cui alla Delibera C.C. n.80 del 08/09/2015.

7. **Tempi di attuazione**

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

ART.11 TER - COMPARTI A11.A E A11.B PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.9 – ASP2.10 – 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 ASP2.9, in parte di una porzione dell'ambito di nuovo insediamento produttivo Individuato dal PSC con la sigla ASP2.10 e in parte riorganizzazione e riqualificazione di un ambito specializzato per attività produttive già oggetto di pianificazione attuativa vigente non completato nell'attuazione del programma edilizio (all'interno di tale comparto sono state sino ad oggi realizzate solo alcune opere di urbanizzazione). Gli interventi sono finalizzati a permettere l'ampliamento di una attività già insediata nell'area e il trasferimento con ampliamento di un'altra attività produttiva già presente nel territorio comunale.

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

L'area interessata ha una estensione di circa mq 143.250 e si attua attraverso due distinti Progetti unitari convenzionati, il cui perimetro è individuato nella 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

Come concordato fra le parti nel sopracitato accordo, a partire dalla data di adozione del presente POC decade la validità del vigente Piano Particolareggiato denominato "Chiozza" approvato con delibera C. C. n. 71 del 07/05/1998, pertanto non sono più attuabili le relative previsioni edificatorie.

Qualsiasi intervento edificatorio in queste aree, compresi gli eventuali interventi anticipatori di cui al successivo punto 9, è subordinato all'avvenuta realizzazione del nuovo tracciato di via Bottegone, 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.107 del 03.11.2016

L'approvazione del PUC2 è inoltre subordinata all'avvenuta approvazione del PUC1.

Diritti edificatori

Relativamente alle porzioni dell'Ambito ASP.2.9 e ASP2.10, 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 PUC in relazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a: 22.000 mq di Sc.

Per le porzioni già oggetto del P.P. Chiozza viene confermato un diritto edificatorio pari all'edificabilità prevista nel P.P stesso, ossia mq. 17.465 di Sc (trattandosi di destinazione di tipo produttivo si conviene una conversione equivalente della Su utilizzata nel P.P. convenzionato).

3. **Prescrizioni particolari**

Prescrizioni per il comparto A11.a

L'elaborazione del PUC dovrà essere estesa, oltre che alle aree individuate nella planimetria allegata come Comparto A11.a, anche alle aree ricadenti nel comparto A10 (di cui all'art.11bis del POC approvato con delibera del C.C. n. 14 del 2/04/2016), nonché alle aree della medesima proprietà nell'adiacente ambito urbano consolidato. Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva, e le relative dotazioni prescritte, come definite dal RUE per gli ambiti produttivi consolidati, dall'art.11bis del POC per le aree del comparto A10, e dal presente articolo per il Comparto A11.a, il PUC potrà ridefinire la distribuzione di tale potenzialità edificatoria e relative dotazioni, anche prevedendo trasferimenti tra i diversi ambiti.

L'area identificata con il numero 2 nella planimetria allegata dovrà essere ceduta alla Amministrazione comunale. In tale area, il PUC dovrà prevedere:

- la realizzazione in toto o in parte della dotazione di verde pubblico connessa agli interventi previsti dal PUC;
- la localizzazione di una parte della dotazione di verde pubblico prescritta per l'attuazione del Comparto A11.b, per la quota parte (indicativamente pari a circa 3.500 mq) corrispondente all'estensione dell'area identificata con il numero 1 nella planimetria allegata (di cui è prescritta la cessione alla Amministrazione Comunale);
- una quota di superficie fondiaria edificabile, per circa mq. 4.500 che dovrà essere urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune, da collocarsi nell'area indicata con il colore arancione nella allegata planimetria di dettaglio, in adiacenza e ad ampliamento dell'edificazione da prevedersi nella suddetta area individuata con il numero 1 nella planimetria allegata.

Si richiamano altresì gli ulteriori impegni di cui all'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante in merito a:

- la cessione di un' area di circa mq 3600, evidenziata in verde nella allegata planimetria di dettaglio, con relative mitigazioni del nuovo tracciato di via Bottegone;
- la progettazione, realizzazione e cessione degli interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree verdi dell'abitato di S. Antonio con particolare riferimento all' area di tutela naturalistica la Chioggiola;
- la progettazione, realizzazione e cessione delle altre opere di urbanizzazione accessorie aggiuntive, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento.

Prescrizioni per il Comparto A11.b

Il PUC deve prevedere:

- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area identificata con il numero 1 nella planimetria allegata, in forma di lotti edificabili ed urbanizzati a carico dei soggetti attuatori del comparto, a compensazione del trasferimento della equivalente superficie di standard a verde nella adiacente area identificata con il numero 2 precedentemente descritta;

- la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'area indicata con il numero 3 nello schema allegato e posta lungo la SS12, finalizzata all'ampliamento della infrastruttura stradale. L'area corrisponde ad una fascia di profondità di 15 metri all'interno dei mappali 636 - 637 – 638 del Foglio 25.

- la demolizione, a carico della proprietà, dei due fabbricati individuati al foglio 25 mappale 638.

- la sistemazione dell'area individuata con il n. 4 (che non matura alcuna capacità edificatoria in quanto ricadente in ambito rurale), destinandola esclusivamente a dotazioni ecologiche e ad infrastrutture per l'accessibilità e a parcheggi).

- un progetto maggiormente dettagliato dell'intersezione stradale con la Nuova Via Bottegone;

4. **Parametri progettuali**

Comparto A11.a (Mirage Granito Ceramico SPA)

Al netto della porzione identificata nella planimetria che segue con il n. 2, da cedersi al Comune, nelle restanti porzioni l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

- Sc max = 37.550 mq; Tale quantità comprende il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 pari indicativamente a 28.450 di Sc (di cui 8.850 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e dagli ambiti consolidati e 19.600 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva necessaria al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo concordate, a fronte della quale sono previsti le cessioni e gli impegni specificati al precedente punto 3.
- 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.
- 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;

  Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.

  Nelle altre aree di tipo consolidato valgono le norme del RUE approvato.

  Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti.

Comparto A11.b (Vis hydraulics SRL)

Al netto della porzione identificata nella planimetria che segue con il n. 1, da cedersi al Comune, nelle restanti porzioni l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

- Sc max = 13962 mq (comprendente mq. 13.100 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 2.450 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), + mq.

112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il n.3 + mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire).

- 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.
- 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 e nell'ambito identificato con il n°4;

Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano. Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti.

Nelle porzioni n.1 e n. 2 ceduti alla Amministrazione va prevista una ulteriore potenzialità edificatoria, attuabile per intervento edilizio diretto, pari a:

- SC max = 4.500 mq

La SC max complessiva attuabile all'interno del comparto risulta pari a circa 56.000 mq come da tabella allegata.

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.

8. **Tempi di attuazione**

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

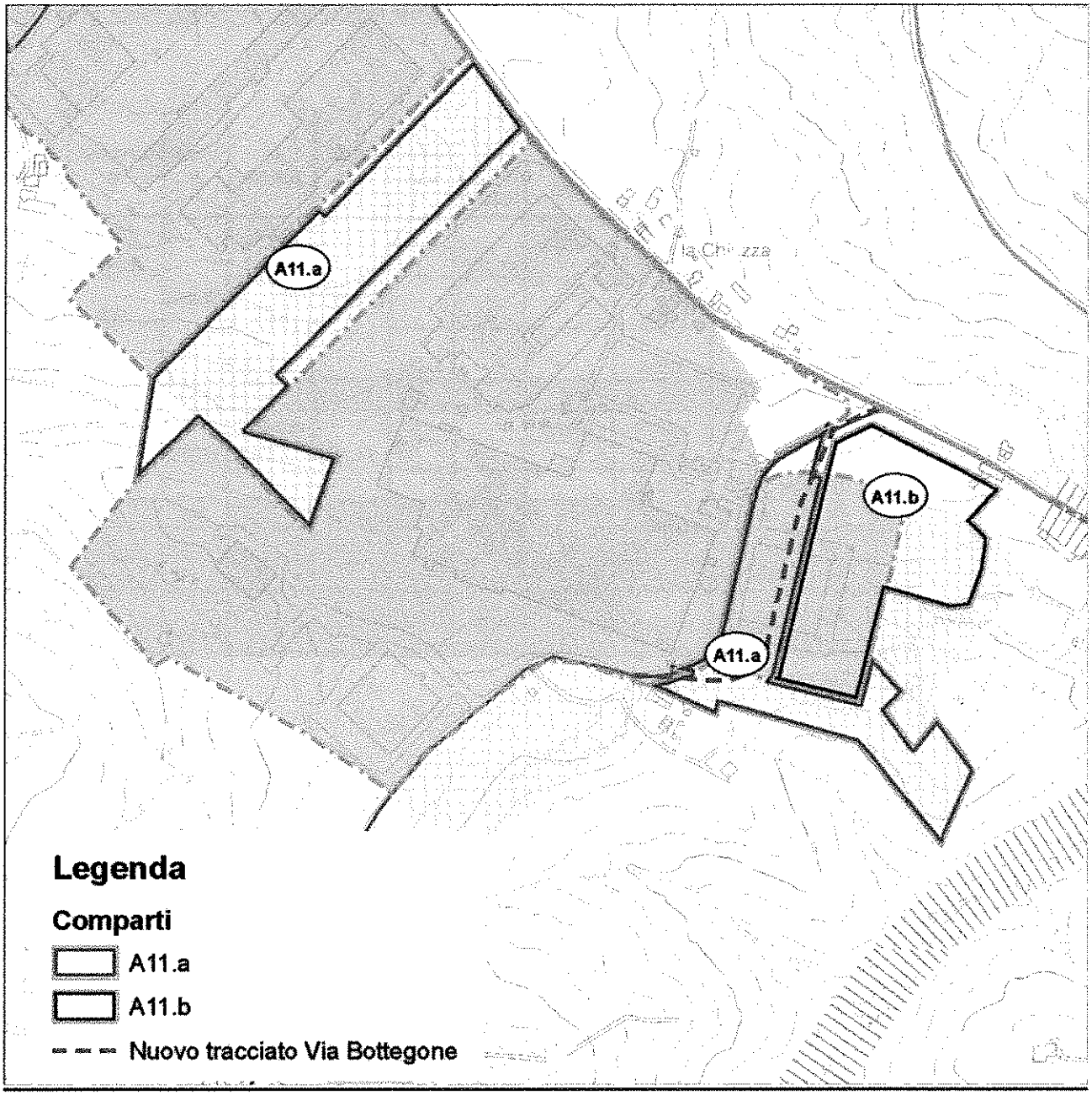
9. **Disposizione transitoria**

In attesa della elaborazione del PUC1, sulla porzione identificata con il numero 5 nella planimetria allegata sarà possibile realizzare per intervento diretto, le quote di edificabilità (e le relative dotazioni) attuabili già ai sensi della pianificazione previgente. L'eventuale attuazione, in via transitoria, di tali interventi non dovrà

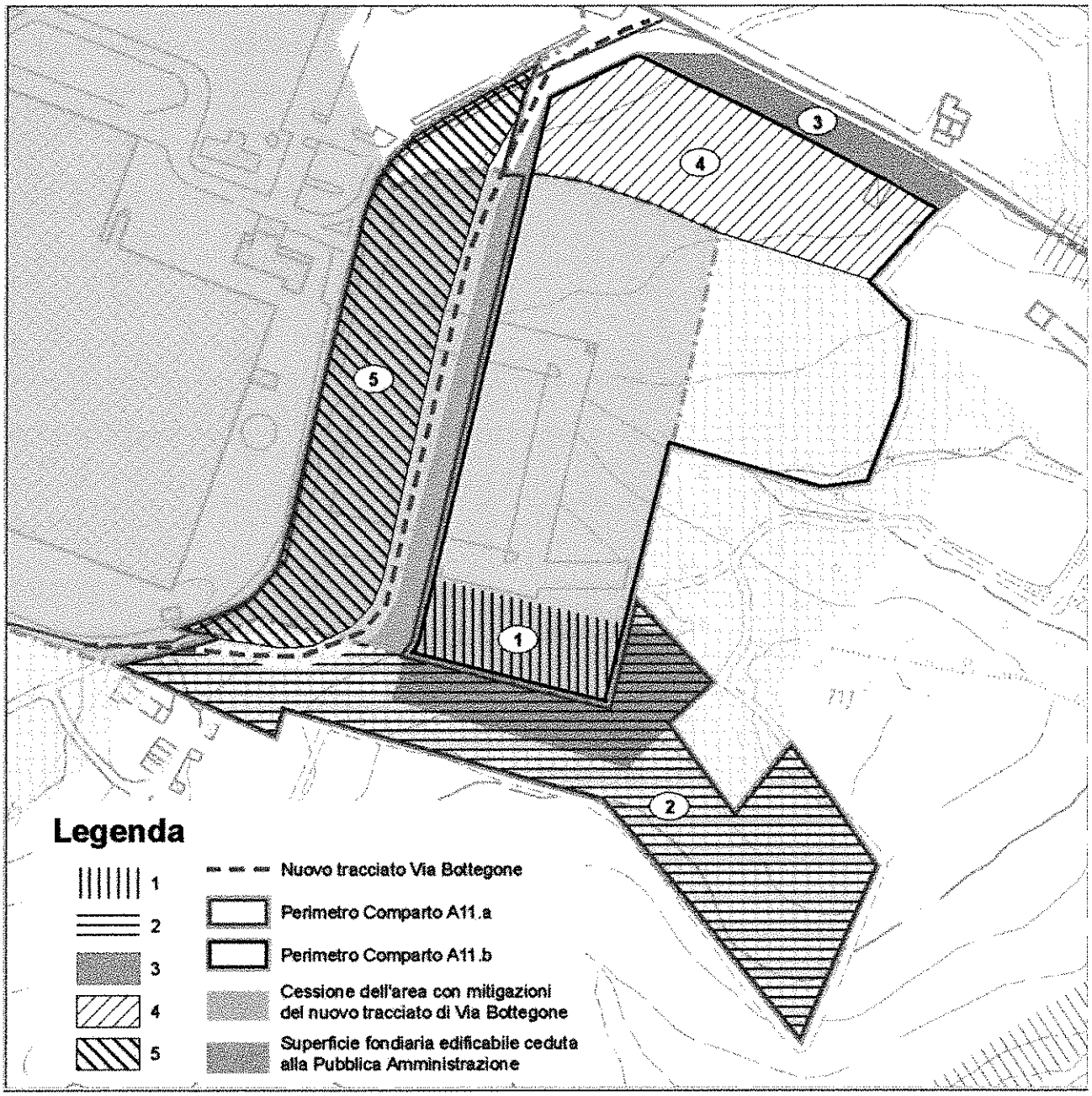
comunque prevedere l'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda.

		ST	DE da P.P. (Indice 0,50)	DE da ANS (Indice= 0,25 se	DE da RUE	Totale DE	SC prevista	Totale Sc	Standard V	Standard P	Perequazione
PUC1-MIRAGE	Ex P.P. Chiozza	14.893	6.815			28.452	6.815	37.548	2.111	1.400	9.096
	Ambiti PSC	78.435		19.609			27.452		7.844	3.922	
	Estens. Ambiti PSC	3.579		0			1.253		358	179	
	Aree cons. e sdeman.	3.688			2.028		2.028		0	304	
Totale PUC1-MIRAGE		*100.595*				*28.452*		*37.548*	*10.312*	*5.805*	*9.096*
PUC2-VIS	Ex P.P. Chiozza	22.620	10.650			13.100	10.650	13.100	3.301	2.189	0
	Ambiti PSC	9.800		2.450			2.450		980	490	
	Dotazioni Eco.	10.230		0			0		1.023	512	
	Sc. da cessioni							862			
Totale PUC2-VIS		*42.650*				*13.100*		*13.962*	*5.304*	*3.191*	*0*
INTERV.DIRETTO								*4.500*			
Totale Comparto A11.a / A11.b		*143.245*						*56.010*	*15.616*	*8.995*	*9.096*

Tabella Allegata



Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.



Allegato planimetria di dettaglio

INTERVENTI TIPO B (OMISSIS)

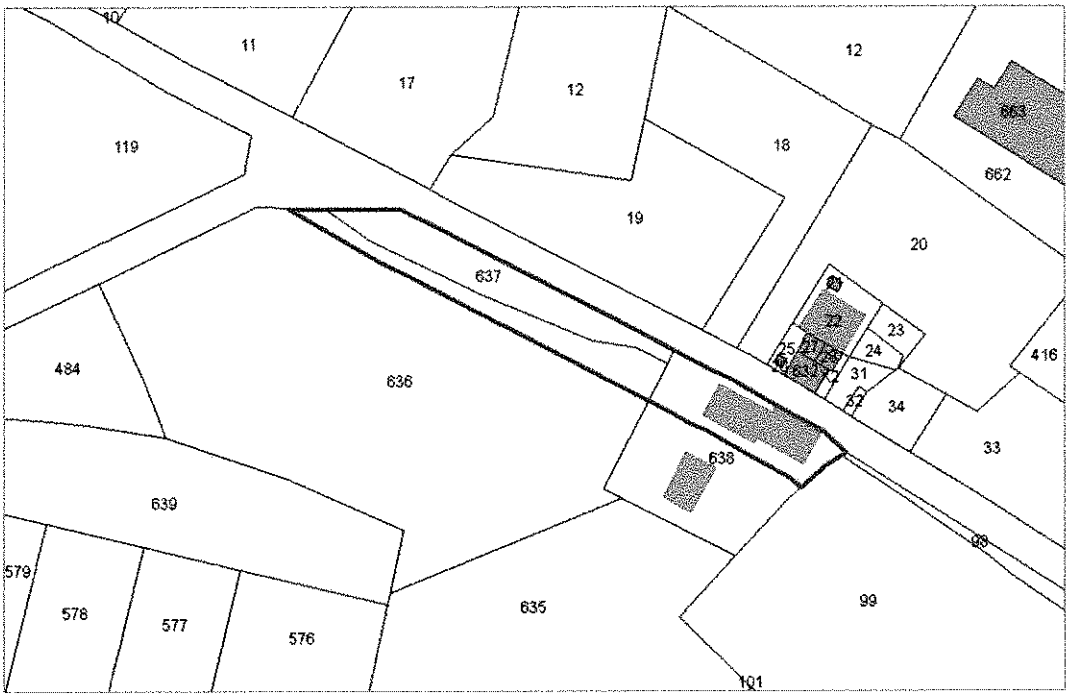
INTERVENTI TIPO C (OMISSIS)

INTERVENTI TIPO D

ART.33 – INTERVENTI SOGGETTI A PREVISIONE DI ESPROPRIO (OMISSIS)

ART.33BIS – 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 al fine di migliorare la sicurezza di Via Giardini in corrispondenza della rotatoria;
2. E' prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di una fascia di 15 metri di profondità all'interno dei mappali 636 - 637 – 638 del Foglio 25 lungo Via Giardini, per eventuali interventi migliorativi dell'asse stradale.



Comune di

Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

POC

2015/2020

Piano Operativo Comunale

L.R. 20/2000

Rapporto Ambientale e
Schede Specifiche di Valsat
Sintesi non tecnica

VARIANTE 01/2016

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

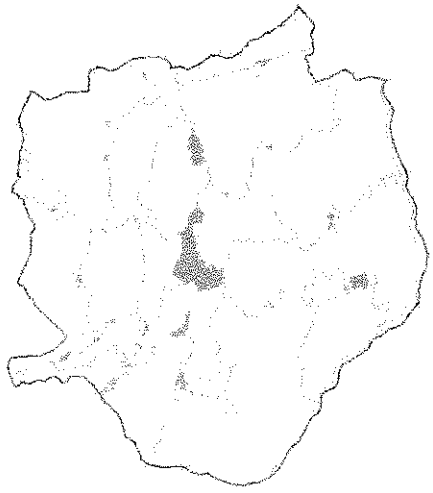
Approvazione: D.C.C. n.....del ../../....

Il sindaco:

Sig. Luciano Biolchini

Il segretario generale:

Dott. Giampaolo Giovanelli



DAL COMPARTO A1 AL COMPARTO A10 (OMISSIS)

COMPARTI A11.A E A11.B PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.9 – ASP2.10 – MADONNA DE' BALDACCINI E ASP1_S - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Comparto A11a è A11.B	Madonna dei Baldaccini
ASP2.10 e ASP1_S ASP2.09	Ambiti di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti e Ambiti Specializzati per attività produttive consolidati

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici

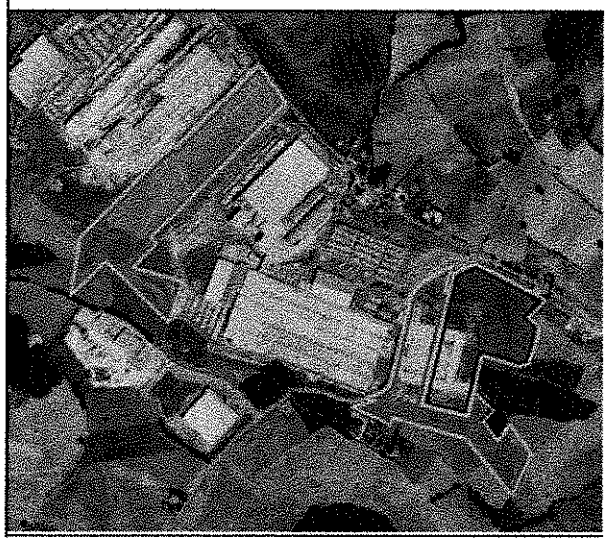
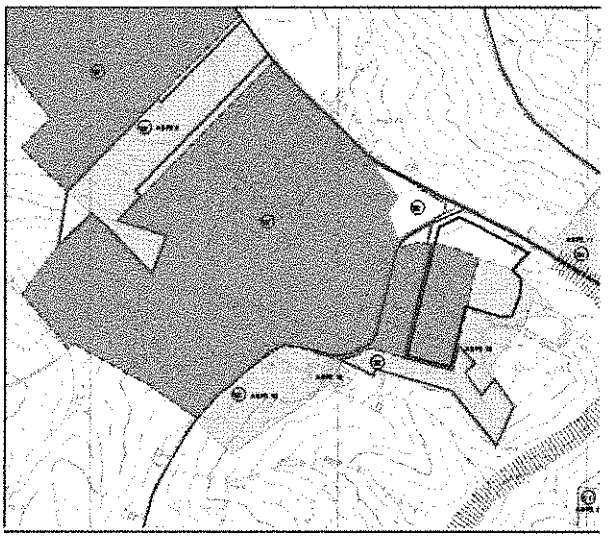


Foto aerea (1:15.000)



Stralcio Tavola 1 PSC (1:15.000)

Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	L'ambito si sviluppa a Madonna di Baldaccini ad ovest della statale estense.
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Area industriale interna al polo produttivo sovracomunale n°6 di Madonna dei Baldaccini – Serramazzoni in adiacenza al limite del territorio urbanizzato Obiettivi specifici: Fornire risposta alla necessità di attività già presenti nel Comune di Pavullo di ampliarsi, prevedendo una localizzazione all'interno del polo di Sant'Antonio e limitando così, la dispersione insediativa.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	**Parametri urbanistici:** Comparto A11.a (Mirage Granito Ceramico SPA) Al netto della porzione identificata con il n. 2nella planimetria allegata alle NTA, da cedersi al Comune, nelle restanti porzioni l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: - Sc max = 37.550 mq; Tale quantità comprende il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 pari indicativamente a 28.450 di Sc (di cui 8.850 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e dagli ambiti consolidati e 19.600 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva necessaria al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo concordate, a fronte della quale sono previsti le cessioni e gli impegni specificati punto 3 delle NTA. - 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. - 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; Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano. Nelle altre aree di tipo consolidato valgono le norme del RUE approvato. Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti. Al netto della porzione identificata con il n. 1nella planimetria allegata alle NTA, da cedersi al Comune, nelle restanti porzioni l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: - Sc max = 13962 mq (comprendente mq. 13.100 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 2.450 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), + mq. 112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il n.3 + mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire).

- 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.
- 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 e nell'ambito identificato con il n°4;

  Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.

Nelle porzioni n.1 e n. 2 ceduti alla Amministrazione va prevista una ulteriore potenzialità edificatoria, attuabile per intervento edilizio diretto, pari a:

——SC max = 4.500 mq

-

La SC max complessiva attuabile all'interno del comparto risulta pari a circa 56.000 mq

Destinazioni d'uso:

- 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.

Vincoli e tutele

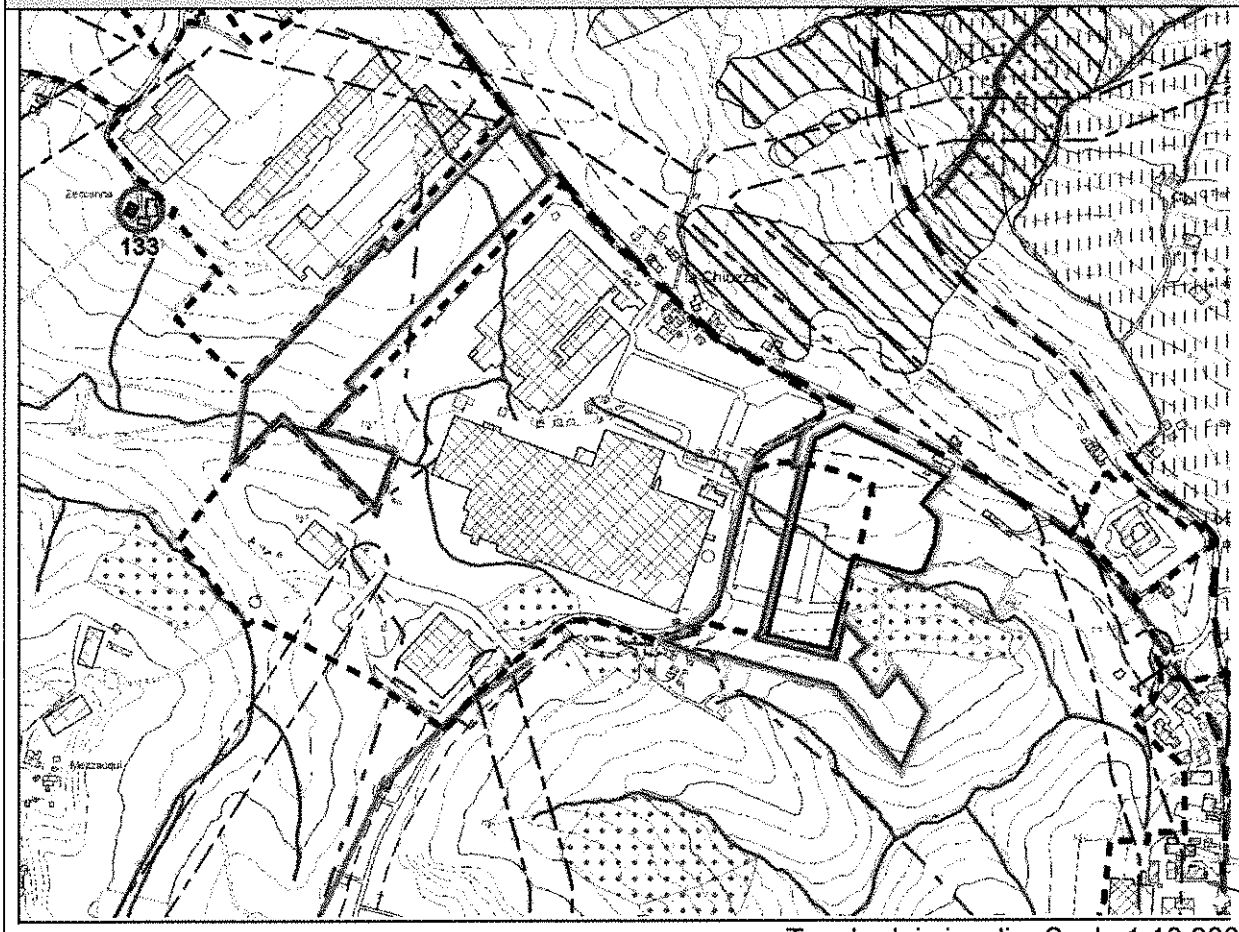
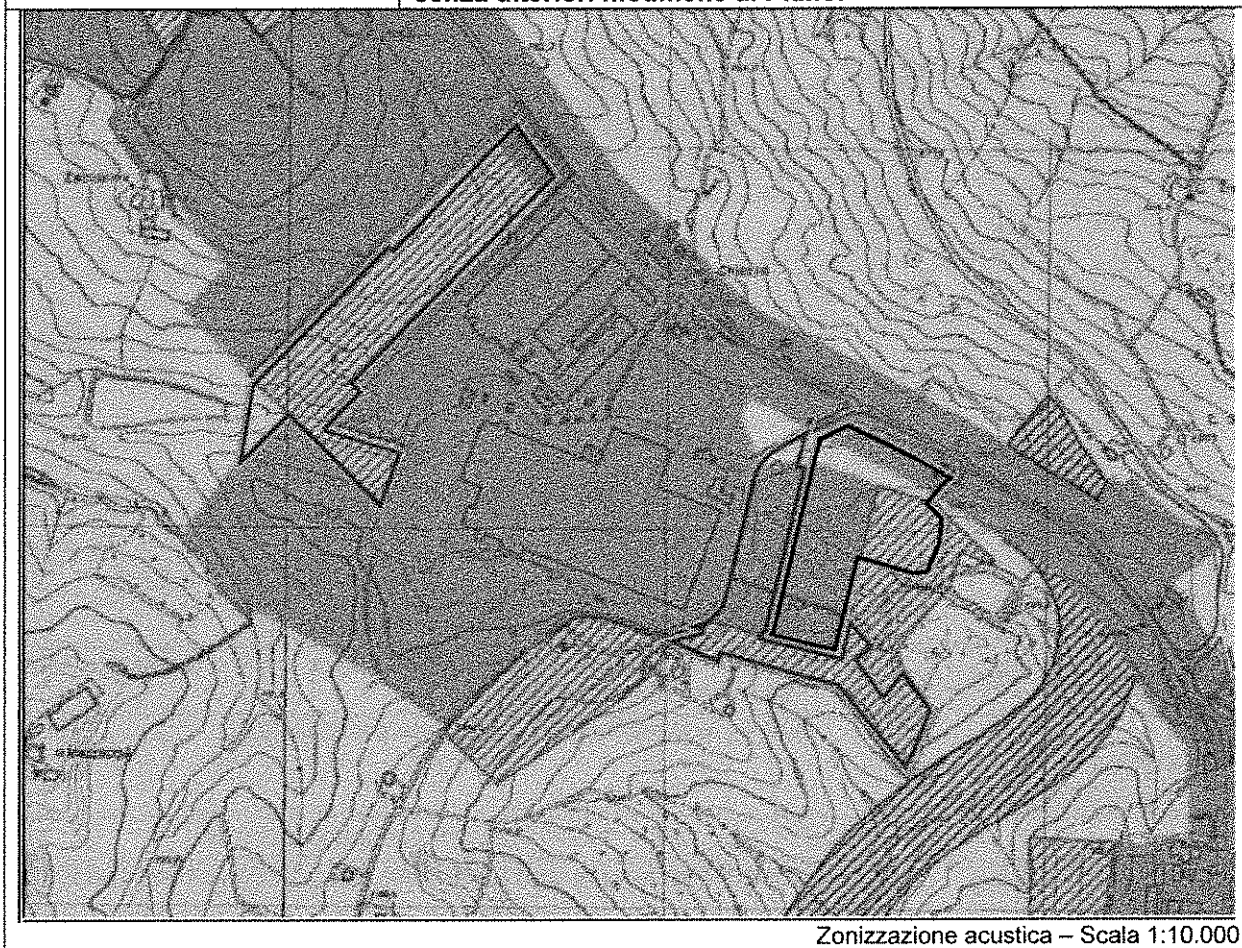


Tavola dei vincoli – Scala 1:10.000

Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici	
RISORSE STORICHE	L'area non interferisce direttamente con nessun elemento riconosciuto di valore storico.
TUTELE ARCHEOLOGICHE	L'area non interferiscono con aree archeologiche
Vincoli e tutele delle risorse ambientali e paesaggistiche	
TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	**L'area interferisce con il Reticolo idrografico minore (art.9 PTCP)**
TUTELA PAESAGGISTICA E VINCOLI PAESAGGISTICI	L'area non interferisce con zone di tutela paesaggistica, né con vincoli paesaggistici.
TUTELA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO	L'area non interferisce con i calanche, né con i crinali
TUTELA NATURALISTICA, E VEGETAZIONE	**L'area interferisce nella parte consolidata con una piccola porzione di Sistema forestale boschivo (vincolo paesaggistico art. 142 let. g D.Lgs. 42/2004 e art.21 PTCP)**
Elementi di fragilità del territorio	
FRANE	L'area non ricade all'interno di aree interessate da frane
AREE DISSESTATE	L'area non ricade all'interno di aree dissestate
AREE POTENZIALMENTE	L'area non ricade all'interno di potenzialmente instabili

INSTABILI	
Principali rispetti delle infrastrutture	
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti)
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area non ricade nel Rispetto stradale
ALTRI VINCOLI	**L'area interferisce con il Tracciato metanodotti sia nella porzione a sud-ovest del comparto individuato sia nella parte nord (art.3.4.3 RUE). È in corso un progetto di spostamento dei vincoli (lungo il confine nord della proprietà, all'interno della proprietà stessa). Questo spostamento modificherà le aree di edificabilità senza ulteriori modifiche al Piano.**



Zonizzazione acustica – Scala 1:10.000

CRITICITA' ACUSTICHE	Area di classe acustica V e V di progetto prevalentemente industriale,

Valutazione impatti e mitigazioni
Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art.2 delle NTA, alla relazione geologica, al sistema idraulico e idrogeologico e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza. Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC e di tutti i vincoli, l'attuazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni specifiche:

Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-+	La realizzazione dell'ampliamento delle attività produttive potrebbe determinare impatti negativi sulla componente rumore, si evidenzia comunque che l'area si colloca in continuità con il polo produttivo esistente.	- garantire le misure di sicurezza per l'entrata e l'uscita dall'area dell'impianto; - messa in sicurezza del tratto di strada di via Bottegone e annesse infrastrutture a rete danneggiate dallo scivolamento del muro di sostegno del comparto edificatorio "La Chiozza" prevedendo un adeguamento con parziale traslazione;
Aria	-	La realizzazione di nuove attività produttive potrebbe determinare impatti negativi sulla componente rumore, si evidenzia comunque che l'area si colloca in continuità con il polo produttivo esistente. Il traffico in aumento indotto dall'area risulta comunque contenuto, tenendo conto della prossimità con la SS12 i cui volumi di traffico sono già elevati.	si dovrà prevedere: le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti.
Risorse idriche	-	La realizzazione dell'area comporta la produzione di reflui civili ed industriali che se non adeguatamente raccolti potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e per infiltrazione delle acque sotterranee. L'ambito è servito da un tratto della rete di scolo dedicata alla ricezione delle acque miste, direttamente in connessione con il depuratore comunale tramite un'asta che scorre per la quasi totalità della sua lunghezza, adiacente al corso del fosso affluente di destra del Rio Cogorno. Per tale tratto della rete fognaria non sono state riscontrate criticità. Relativamente alla attività esistente (MIRAGE) è comunque presente un sistema di depurazione delle acque di processo che permette di utilizzare le acque nuovamente all'interno del processo produttivo stesso e come acque meno pregiate	- Realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere) anche se confluenti in via transitoria in reti miste.; - Ridurre le aree impermeabili favorendo le superfici con coefficienti di afflusso minori quindi più permeabili (min 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile). - le acque meteoriche di prima pioggia dovranno essere trattate ai sensi del D.G.R. 1860/06 per poi essere convogliate nelle acque nere, mentre le acque di seconda pioggia potranno seguire il percorso delle acque bianche - smaltimento delle acque provenienti da superfici non contaminate (tetti) tramite idoneo sistema di drenaggio nel sottosuolo;

			- prevedere sistemi di laminazione, anche mediante il sovradimensionamento delle nuove reti, al fine di assicurare una limitazione delle portate immesse nel reticolo di valle; - I nuovi insediamenti dovranno garantire la migliore gestione delle acque nel processo produttivo e di recupero - In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio. - è prevista l'immissione delle acque bianche (seconda pioggia) direttamente nel fosso della Paratola per la zona a nord, mentre per la parte a sud, in acque superficiali (Fosso Bortolucci), attraverso assi fognari che se necessario potranno essere sovradimensionati per agire contemporaneamente da veicolo per i flussi idrici e da vera e propria vasca di laminazione.
Biodiversità/ Paesaggio	-+	La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio già compromesso dalla presenza di edifici produttivi	- Realizzazione di parcheggi alberati. - Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale a sud dell'ambito ASP2.10 - Realizzazione di mitigazioni ambientali per l'inserimento della nuova via Bottegone
Consumi e rifiuti	-	La realizzazione dell'area a destinazione produttiva comporta un incremento della produzione di rifiuti, anche di tipo speciale.	Gli eventuali rifiuti speciali e/o quelli ordinari dovranno essere opportunatamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori, smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione delle due aree potrà ingenerare incremento di aree impermeabilizzate. Dovranno essere verificate le	Si dovrà prevedere modalità realizzative dell'area sosta evitando superfici impermeabilizzate (uso di

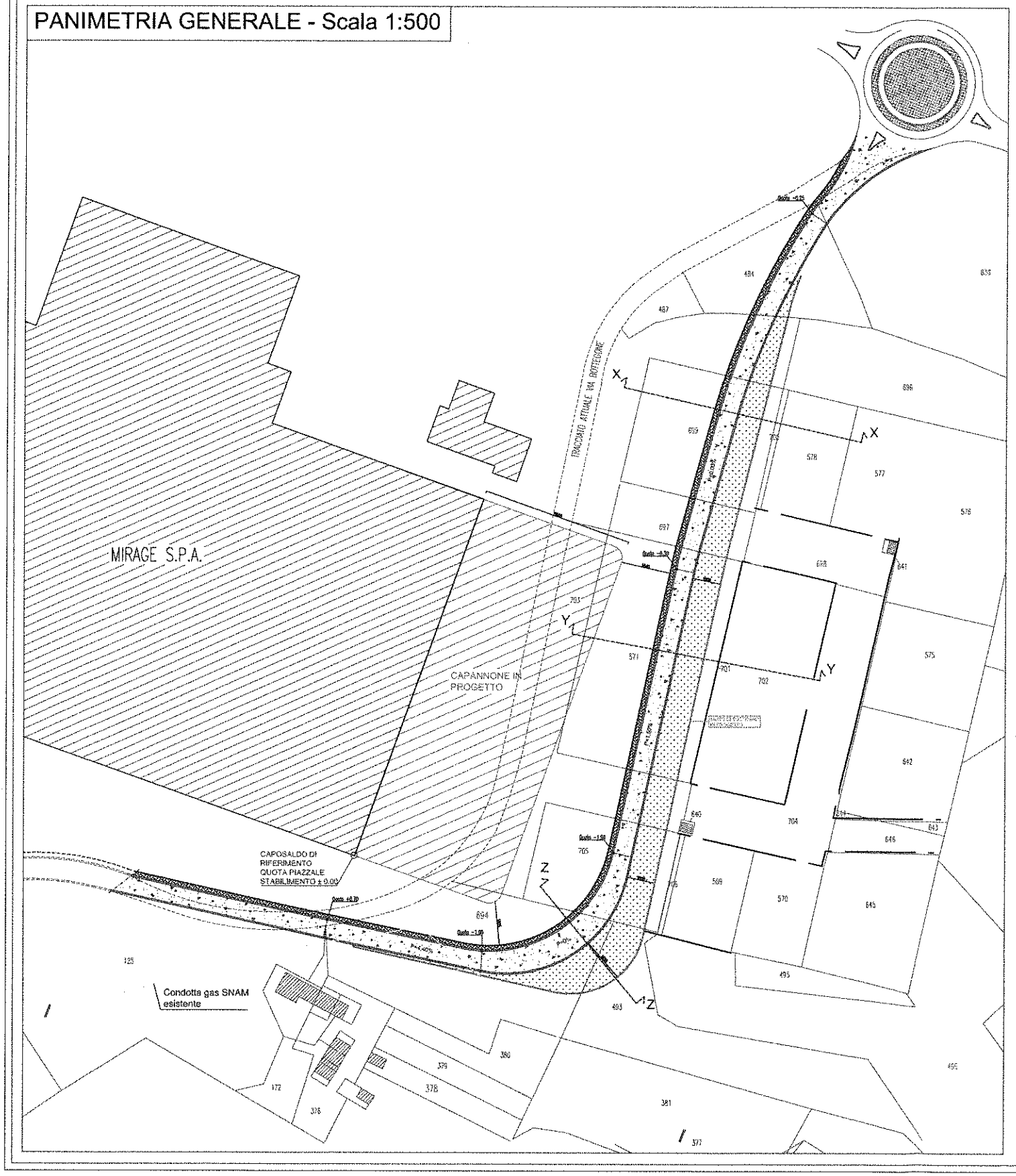
		eventuali contaminazioni dovute alla produzione della ceramica.	pavimentazioni drenanti ad inerbimento elevato) ad eccezione della viabilità di accesso. Minimizzazione delle superfici impermeabili mediante l'utilizzo di materiali drenanti; In sede di PUC1 dovrà essere verificato lo stato dei suoli dell'area consolidata ed eventualmente provvedere alle bonifiche necessarie.
Energia/Effetto serra	-+	La realizzazione dell'area a destinazione produttiva comporta un incremento dei consumi energetici, correlato principalmente agli impianti di riscaldamento e condizionamento oltre che ai sistemi di illuminazione.	Incentivare in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni in modo da ridurre le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa; realizzare impianti di pubblica illuminazione con lampade a basso consumo (LED) a lunga durata.
Rumore	-+	La realizzazione di nuove attività produttive potrebbe determinare impatti negativi sulla componente rumore, si evidenzia comunque che l'area si colloca in continuità con il polo produttivo esistente.	Si rinvia alla studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

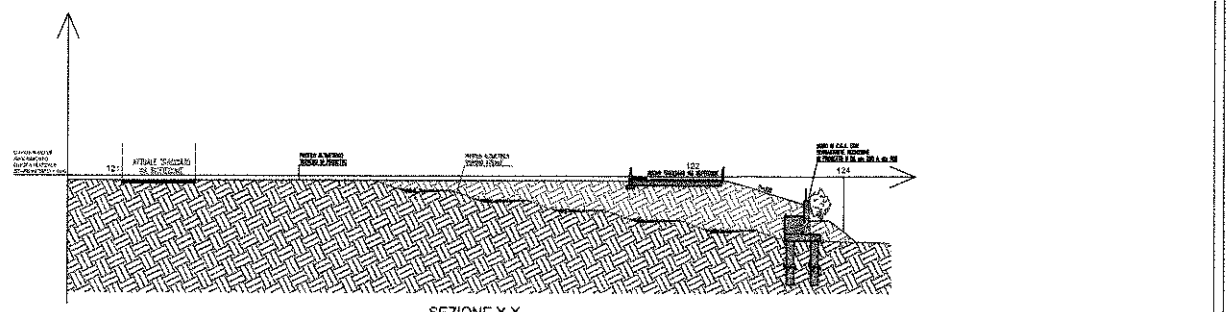
Indicatori per il monitoraggio

Componente		N	Indicatore	Unità di misura	Stato attuale	Obiettivo POC	Monitoraggio	Fonte
Acqua		1a	Laminazione	Mc/ha	NO	NO	NO	-
		1b	Sistema fognario	Reti separate	0	SI	SI	PUC
Aria	Emissioni Inquinanti	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	NO	NO	-
	Emissioni Climalteranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	0	NO	NO	-
Suolo/Sottosuolo		4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	2,08%	SI	Comune
Biodiversità		5	Rete ecologica attuata	N°	NO	NO	NO	-
Mobilità		6a	Piste ciclabili/Percor	Km	0	NO	NO	-

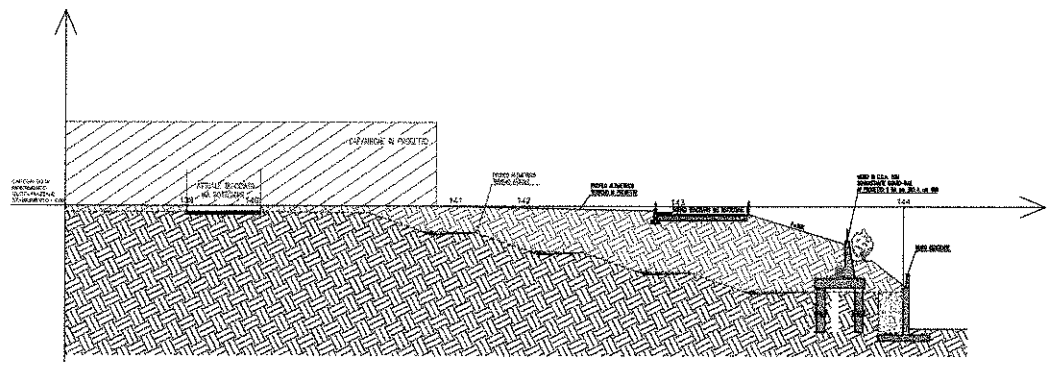
			si pedonali					
		6b	Intersezioni Razionalizzate	N°	NO	NO	NO	-
Rumore/ Acustica		7	Percentuale superfici interessate da classi acustiche	%	100%	100%	SI	Com une
Rifiuti		8	Raccolta differenziata	Ab. serviti	NO	SI	SI	De-man-dato PUC
Energia/ Elettrom agnetis mo	Esposizion e elettromag netismo	9b	Popolazione esposta	N°inter venti	NO	NO	NO	-
Paesag gio urbano	Beni architetton ici	10a	Interferenza Beni architettonici	N°	NO	NO	NO	-
	Dotazioni di verde	10b	Superficie verde pubblico	mq	NO	NO	NO	
			Previsione viali alberati	ml	NO	NO	NO	
Sintesi								
Impatti connessi principalmente al consumo di suolo libero e da aumento dei consumi ed emissioni. Mitigazioni per ridurre gli impatti di cui sopra.								

PANIMETRIA GENERALE - Scala 1:500

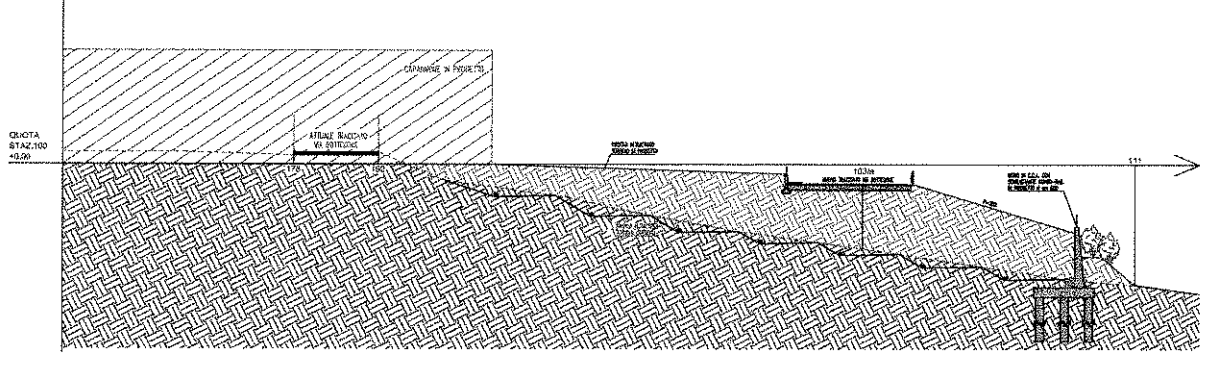




SEZIONE X-X
SCALA 1:200



SEZIONE Y-Y
SCALA 1:200



SEZIONE Z-Z
SCALA 1:200

MIRAGE

STUDIO DI FATTIBILITA' "VARIANTE VIA BOTTEGONE"

- PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI ALTIMETRICHE TIPO

VIA BOTTEGONE – GIOIA TAURO (R.C.)

ALLEGATO 2

Relitto stradale da cedere
Scala 1:5000

LEGENDA

"Relitto stradale" via Bottegone da cedere

Nuovo tracciato via Bottegone