

Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

POC

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

ACCORDO CON I PRIVATI 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 (POC) 2015 - 2020 ASP 2.8 E
ASP 2.9 COMPARTO A7 - REP. 423 DEL 15.06.2016 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI

ACCORDO CON I PRIVATI 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 (POC) 2015 – 2020 ASP 2.8 E ASP 2.9 COMPARTO A7 - REP. 423 DEL 15.06.2016 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Tra

II 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 dalla Determinazione n. del...., e domiciliata per la carica presso il Comune stesso nel cui nome, per conto ed interesse agisce in questo atto;

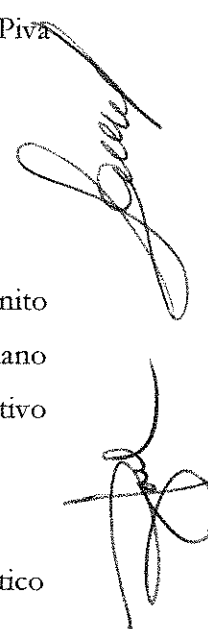
e i **Sig.ri**

- **BENEDETTI GIANCARLA** (C.F. BNDGCR53A54I462D), nata a Sassuolo (MO) il 14.01.1953 ed ivi residente in Via Mazzini n° 50, la quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società Gold Art Ceramica S.p.A. con sede in Pavullo nel Frignano. Via Giardini Nord n. 231 - 233 Codice Fiscale 01193200357 e Piva 01721890364
- **LAMI ANGELO** (C.F. LMANGL43D16D507W), nato a Fiorano Modenese (MO) il 16.04.1943 e residente a Pavullo nel Frignano in Via Pirazzni n° 4, il quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società Inco Industria Colori S.p.A. con sede in Pavullo nel Frignano Via Montebonello n. 19 - 21 Codice Fiscale 01304030354 e Piva 0213804361

e di seguito denominati "Soggetto Attuatore"

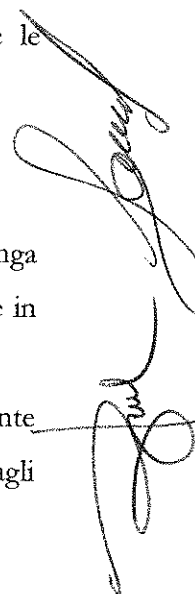
Premesso che:

- 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.) ed in particolare:
 - L'art. 30 della LR 20/2000:
 - al comma 1 individua nel Piano Operativo Comunale (POC) lo strumento urbanistico che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione



del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, trascorsi i quali, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

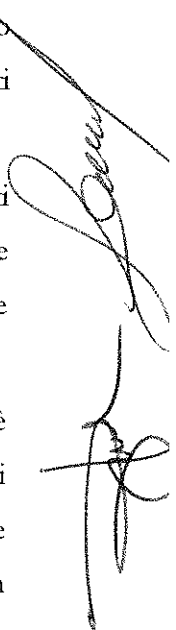
- al comma 10 dispone che per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;
- L'art. 18 della L.R. 20/2000 prevede che:
 - gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
 - la scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3.
 - l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la deliberazione di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 - per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;
- La Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i all'art. 11 prevede che:
 - gli accordi devono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad esse si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (comma 2);
 - per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato (comma 4);



- le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (comma 5);
- Con deliberazione consiliare n. 9 del 03/02/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
 - Con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. e i.;
 - Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016 è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 2015 - 2020 con contestuali modifiche ed integrazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
 - Nell'ambito del procedimento di approvazione del POC 2015 - 2020, sopra citato, è stato sottoscritto, fra gli altri, accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, relativo al POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.8, nella forma della scrittura privata con autentica di firma del Dott. Giampaolo Giovanelli, in qualità di Segretario Generale, Rep. 423 del 15/06/2016;
 - Con tale accordo sono stati disciplinati gli impegni reciproci fra il Comune di Pavullo e le Soc. Gold Art Ceramica S.p.A. legalmente rappresentata dalla Sig.ra Benedetti Giancarla e la Soc. Inco Industria Colori S.p.A. legalmente rappresentata dal Sig. Lami Angelo;

Dato atto che:

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 26/11/2016 è stata adottata "Variante al piano operativo comunale (poc) per l'ambito di rilievo sovracomunale n. 6 ed ulteriori provvedimenti in materia di edilizia ed urbanistica";
- Al POC adottato è pervenuta, fra le altre, l'osservazione presentata dalla Sig.ra Benedetti Giancarla, in qualità di Presidente del C.d.A. della Ditta Gold Art Ceramica S.p.A., con la quale chiede una nuova perimetrazione del comparto con l'inserimento all'interno dello stesso delle aree catastalmente identificate al Fg. 13, particelle 300, 302 e 305;
- L'Amministrazione, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 23.02.2017, si è espressa, per quanto di competenza e fatte salve le valutazioni della Provincia di Modena e degli Enti Territoriali ai quali per legge è demandata la competenza in materia di VAS, in merito alle osservazioni al POC Variante 1/2016 per l'Ambito di rilievo Sovracomunale n. 6, adottato con deliberazione di C.C. n. 36 del 26.11.2016;



Considerato che:

- il parziale accoglimento dell'osservazione, sopra richiamata, comporta la modifica della perimetrazione del Comparto A7 individuato dal PSC come ASP 2.8 e ASP 2.9, disciplinato dall'Art. 9 delle NTA del POC 2015 - 2020 i cui parametri risultano pertanto rivisti;
- tali modifiche comportano la revisione degli obblighi reciprocamente assunti per il comparto in A7 sul quale intervengono il soggetto attuatore sopra meglio identificato;
- risulta opportuno provvedere a recepire le modifiche apportate all'art. 9 delle NTA del POC ed alla relativa scheda di Valsat degli artt. 3 e 4 dell'accordo sottoscritto in data 15.06.2016 con autentica di firma rep. 423

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m. e i. e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse, nonché gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. All'atto della sottoscrizione della scrittura privata con autentica di firma da effettuarsi successivamente all'approvazione definitiva del POC Variante 1/2016 si dovrà provvedere al coordinamento dell'accordo rep. 423 del 15.06.2016 con i contenuti del presente accordo.
3. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente accordo e la relativa scheda di attuazione, prevale la disciplina dettata dalla scheda.

Art. 2 - Modifica dell'art. 3

1. L'articolo 3 dell'accordo rep. 423 del 15.06.2016 sottoscritto fra il Comune di Pavullo ed il soggetto attuatore identificato in premessa viene integralmente sostituito dal seguente:

Art. 3 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP 2.8 e di una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP 2.9 e sostituisce integralmente l'accordo sottoscritto in data 15/06/2016 con autentica di firma rep. 423.

2. Modalità di attuazione:

Il comparto ha un'estensione di circa mq. 8.608 da attuarsi mediante progetto unitario convenzionato PUC

Anche le adiacenti aree oggetto di convenzionamento scaduto e non ancora attuate dovranno essere ricomprese in tale PUC o in alternativa attuate in toto o in parte tramite un primo specifico PUC.

Eventuali aree del piano particolareggiato scaduto che non venissero ricomprese nel primo specifico PUC dovranno comunque essere ricomprese nel PUC relativo al comparto A7.

Per tutte le aree oggetto di Piano particolareggiato scaduto valgono i diritti edificatori e i parametri previsti dal Piano, ad eccezione della Superficie permeabile che dovrà rispettare 15% della SF su tutta l'area in coerenza con la disciplina delle adiacenti aree inserite in POC a cui tale accordo accede.

3. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:

- a) Superficie del comparto: mq. 8.608 circa ;
- b) Diritti Edificatori (DE): mq. 1.830 di Sc.
- c) Sc del comparto max = mq. 1.830 previa demolizione degli edifici non oggetto di cambio di destinazione d'uso
- d) Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico "U"): min. mq. 1.290;
- e) E' prevista la possibilità di Cambio di destinazione d'uso dell'edificio facente parte del lotto n. 4 dell'adiacente PP "Gold Art - Inco" approvato con D.C.C n. 65 del 27.06.2001, convenzionato in data 16.07.2003 rep. 4876/1056, in variante al PP stesso, nel rispetto degli usi di cui al punto 4 del presente articolo, per una Sc. max = 1.650 mq.

4. Usi ammissibili:

- Funzioni produttive: c1 - c3; Funzioni non produttive compatibili b5 - b6 - f1 - f2 - f3 - f4 e f5: max 30%
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1 - f3 e f11;

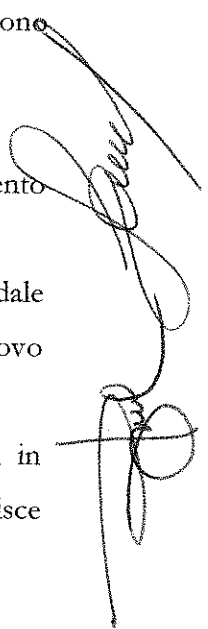
5. Prescrizioni particolari:

Lungo Via Montebonello andrà ceduta una fascia continua finalizzata al futuro allargamento della strada come previsto nell'accordo territoriale con la Provincia di Modena;

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

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

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

A handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature, there is a circular stamp, likely an official seal or mark, which is partially obscured by the signature's lines.

Art. 3 - Modifica dell'art. 4

1. L'articolo 4 dell'accordo rep. 423 del 15.06.2016 sottoscritto fra il Comune di Pavullo ed il soggetto attuatore identificato in premessa viene integralmente sostituito dal seguente:

Art. 4 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. Alla sottoscrizione, entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del POC, dell'accordo definitivo mediante scrittura privata con autentica di firma.
2. A presentare in forma globale il PUC entro 2 anni dall'approvazione del POC ed a sottoscrivere entro 6 mesi dall'approvazione del PUC la relativa convenzione urbanistica. Nelle more di presentazione del PUC inerente il comparto A7, le adiacenti aree oggetto di convenzionamento scaduto e non ancora attuate e non ricomprese nel PUC di cui al presente comma, possono essere in alternativa attuate in toto o in parte tramite un primo specifico progetto unitario convenzionato (PUC).
3. A rispettare tutte le indicazioni specifiche per il comparto oggetto del presente accordo dettate dall'art. 9 delle NTA del POC, nonché le indicazioni generali riportate all'art. 2 delle NTA del POC, nella scheda di Valsat, nella relazione geologica e nello studio di caratterizzazione acustica nonché tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati.
4. A corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi:
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il D+S, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli;
 - gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore all'importo dovuto secondo le tabelle parametriche regionali.
5. Il Soggetto Attuatore condivide senza riserve gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale come riportati nelle premesse dell'Accordo e partecipa, in ossequio al principio della perequazione urbanistica e di valori, alla loro concreta realizzazione.

Art. 4 - Norme finali

1. Si intendono confermati tutti gli impegni ed obblighi reciprocamente assunti con l'accordo sottoscritto in 15.06.2016 con autentica di firma rep. 423 e non modificati dai precedenti articoli;



Art. 5 - Allegati

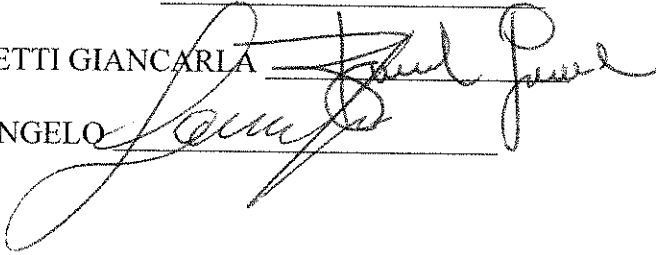
A. Norme.

B. Valsat

DE LUCA GRAZIA

BENEDETTI GIANCARLA

LAMI ANGELO

Handwritten signatures in black ink. The signature for De Luca Grazia is a cursive 'D' followed by 'Luca Grazia'. The signature for Benedetti Giancarla is a cursive 'B' followed by 'Giancarla Benedetti'. The signature for Lami Angelo is a cursive 'L' followed by 'Angelo Lami'. The signatures are written over horizontal lines.

ART. 9 - COMPARTO A7 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.8 E 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 ASP2.8 e di una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP2.9.

2. **Modalità di attuazione**

Il comparto ha una estensione di circa mq 8608 e deve essere oggetto di un Progetto Unitario convenzionato. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Anche le adiacenti aree oggetto di convenzionamento scaduto e non ancora attuate dovranno essere ricomprese in tale PUC o in alternativa attuate in toto o in parte tramite un primo specifico PUC.

Eventuali aree del piano particolareggiato scaduto che non venissero ricomprese nel primo specifico PUC dovranno comunque essere ricomprese nel PUC relativo al comparto A7.

Per tutte le aree oggetto di Piano particolareggiato scaduto valgono i diritti edificatori e i parametri previsti dal Piano, ad eccezione della Superficie permeabile che dovrà rispettare 15% della SF su tutta l'area in coerenza con la disciplina delle adiacenti aree inserite in POC. 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 PUC in reazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a: 1.830 mq di Sc.

3. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc prevista = 1.830 mq previa demolizione degli edifici non oggetto di cambio di destinazione d'uso di seguito specificati.

- Uf medio min = 0,35 mq/mq.

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

- NP max = 2 piani fuori terra.

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 1290

E' prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'edificio facente parte del lotto n.4 dell'adiacente PP "Gold art-inco" approvato con DCC n.65 del 27/06/2001, convenzionato in data 16/07/2003 rep 4876 racc.1056, in variante al PP stesso, nel rispetto degli usi di cui al punto 4, per una Sc max = 1.650 mq.



4. Usi ammissibili

- Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5): max 30%.

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

5. Monetizzazioni

Monetizzazione max 30%. La monetizzazione potrà essere estesa anche alle dotazioni relative del Piano particolareggiato approvato e non ancora attuate.

6. Prescrizioni particolari

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

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

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.

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.

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

8. Tempi di attuazione

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

Tabella Allegata n° 1

	ST	DE da ANS (Indice= 0,25 se prev.)	DE da ANS (Indice= 0,08 se prev.)	Totale DE	Totale Sc	Standard V	Standard P	Monetizzazione
Gold Art	Ambiti ASP2.8	6.728	1.233	144	1.377	672	336	
	Ambiti ASP2.9	1.880	445	8	453	188	94	
	Totale Comparto	8.608			1.830	860	430	max 30%

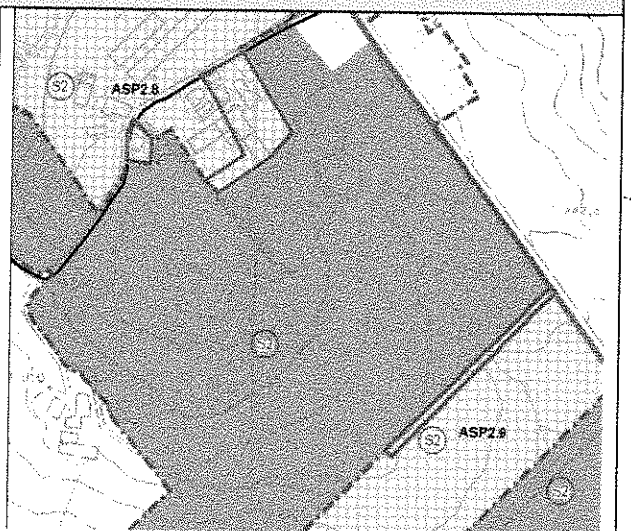
**COMPARTO A7 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.8 –
MADONNA DE' BALDACCINI**

Comparto A7	Madonna dei Baldaccini – Parte Nord (Tipo S2)
ASP2_8 ASP2_9	– Ambiti di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti.

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici



Foto aerea (1:7.500)



Stralcio Tavola 1 PSC (1:7.500)

Localizzazione- inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	<p>Il Comparto è composto da tre aree distinte che si collocano a Nord-Ovest della frazione di Sant'Antonio, nella zona Nord di Madonna dei Baldaccini in adiacenza al limite del territorio urbanizzato. Due aree ricadenti nell'Ambito ASP2_8 fanno parte di una vecchia azienda agricola in stato di abbandono e sono circondate da stabilimenti produttivi esistenti. L'area più a sud ricade nell'ambito ASP2.9.</p> <p>Gli ambiti si sviluppano ad Ovest della statale estense SS12 Nuova Estense lungo la strada comunale Via Montebonello.</p>
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	<p>Il vigente PSC, approvato con D.C.C. n°9 del 03/02/2011 identifica le aree oggetto di intervento come parte dell'Ambito ASP2.8 e ASP2_9 S2 "Ambiti potenzialmente utilizzabili per attività produttive secondarie e terziarie", a conferma di aree previste edificabili nel PRG- pre-vigente.</p> <p>Tali aree sono interamente circondate dalle aree di pertinenza di GOLD ART CERAMICA E DITTA INCO INDUSTRIA COLORI, classificate dallo stesso PSC come ASP1.S2 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale.</p>

Handwritten signature and initials on the right margin.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

Parametri urbanistici:

- Sc prevista = 1.830 mq previa demolizione degli edifici non oggetto di cambio di destinazione d'uso di seguito specificati
 - Uf medio min = 0,35 mq/mq
 - SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
 - NP max = 2 piani fuori terra.
 - Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 1.290.
- E' previsto il mantenimento di alcuni edifici da assoggettare a cambio di destinazione d'uso, secondo le specifiche di cui al punto 4, per una Sc max = 1.650 mq.

Destinazioni d'uso:

- Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili: max 30%. Funzioni compatibili: b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

Vincoli e tutele

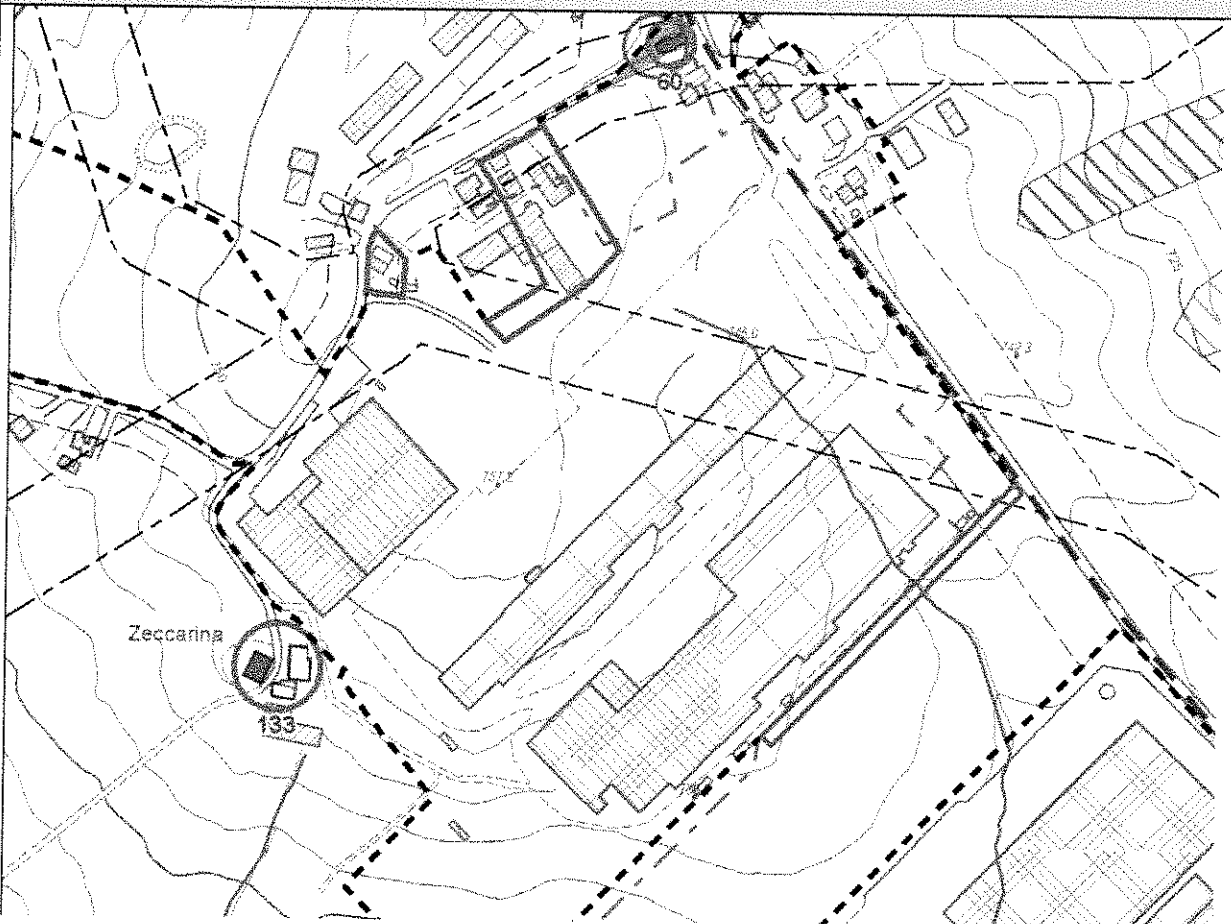
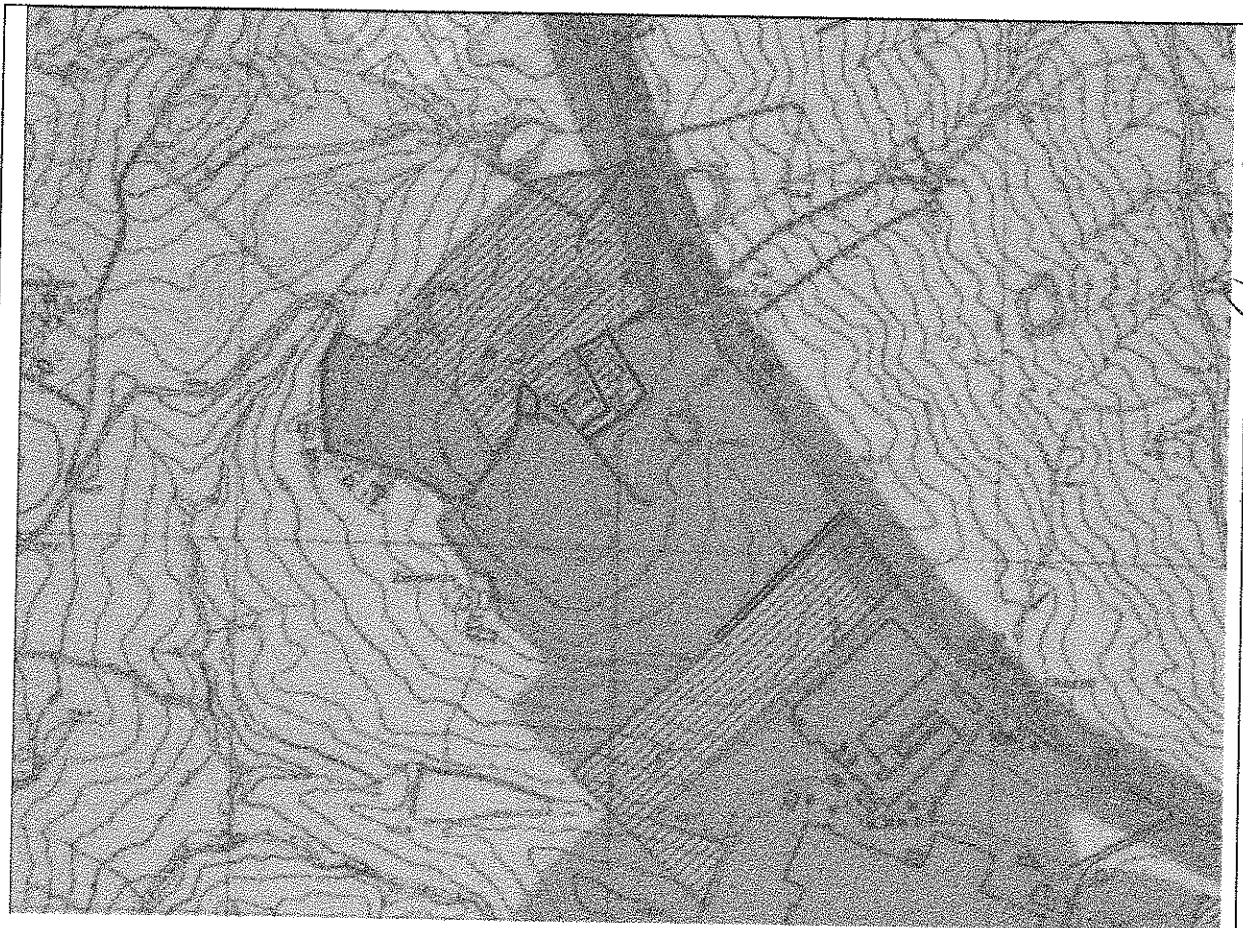


Tavola dei vincoli – Scala 1:5.000 (evidenziata con contorno viola aree in oggetto)

Handwritten signature

Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici	
RISORSE STORICHE	Le tre aree non interferiscono direttamente con nessun elemento riconosciuto di valore storico.
TUTELE ARCHEOLOGICHE	Le tre aree non interferiscono con aree archeologiche
Vincoli e tutele delle risorse ambientali e paesaggistiche	
TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	Le tre aree non interferiscono con zone di tutela dei corsi d'acqua
TUTELA PAESAGGISTICA E VINCOLI PAESAGGISTICI	Le tre aree non interferiscono con zone di tutela paesaggistica, né con vincoli paesaggistici.
TUTELA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO	Le tre aree non interferiscono con i calanche, né con i crinali
TUTELA NATURALISTICA, E VEGETAZIONE	Le tre aree non interferiscono con tutele naturalistiche, né con sistemi ed elementi vegetazionali di pregio
Elementi di fragilità del territorio	
FRANE	Le tre aree non ricadono all'interno di aree interessate da frane
AREE DISSESTATE	Le tre aree non ricadono all'interno di aree dissestate
AREE POTENZIALMENTE INSTABILI	Le tre aree non ricadono all'interno di potenzialmente instabili
Principali rispetti delle infrastrutture	
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	Le aree interferiscono con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti a media tensione (in parte per area 1 e intero area 2 piccola porzione per l'area 3)
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area 1 ricade parzialmente e l'area 2 totalmente nel rispetto stradale di Via Montebonello
ALTRI VINCOLI	L'area 1 intercetta un metanodotto



[Handwritten signature]

Zonizzazione acustica – Scala 1:10.000

CRITICITA' ACUSTICHE	Area di classe acustica V di progetto prevalentemente industriale, in quanto parte integrante della fascia di pertinenza della strada.
-----------------------------	--

Valutazione impatti e mitigazioni

Le due aree a nord sono occupate da edifici di una ex azienda agricola in disuso e quindi si tratta di un'area già compromessa da usi non agricoli. Sono tutti e tre contigue all'insediamento produttivo industriale della Zona di Madonna dei Baldaccini. Risultano dotata di agevole accessibilità anche se le due aree a nord non direttamente affacciate sulla SS12.

Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-+	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.	<ul style="list-style-type: none"> - garantire le misure di sicurezza per l'entrata e l'uscita dall'area dell'impianto; - Lungo via Montebonello andrà ceduta una fascia continua finalizzata al futuro allargamento della strada come previsto nell'Accordo territoriale con la Provincia di Modena.
Aria	-	La realizzazione di nuove attività produttive potrebbe determinare impatti negativi sulla componente rumore, si evidenzia comunque che	Il PUC dovrà prevedere: le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria di legge e dovrà essere promosso

		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.	l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti.
Risorse idriche	-	La realizzazione delle tre aree 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'area non presenta criticità di rilievo; L'area è dotata di sistema di trattamento reflui privato.	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda l'acquedotto a seconda dell'effettiva portata richiesta e della quota altimetrica del punto di erogazione, potrebbe essere necessaria l'installazione di autoclave privata - Realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere); - Ridurre le aree impermeabili favorendo le superfici con coefficienti di afflusso minori quindi più permeabili (min 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile).
Biodiversità/ Paesaggio	-+	La realizzazione delle tre aree comporta l'inserimento in un paesaggio già compromesso da edifici in stato di abbandono.	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di parcheggi alberati. - Realizzazione di una fascia di ambientazione a verde in corrispondenza degli edifici interclusi tra le due aree.
Consumi e rifiuti	-	La realizzazione delle tre aree a destinazione produttiva comporta un incremento della produzione di rifiuti, anche di tipo speciale.	Gli eventuali rifiuti speciali e/o quelli ordinari dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori, smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione delle tre aree potrà ingenerare incremento di aree impermeabilizzate.	Si dovrà prevedere modalità realizzative dell'area sosta evitando superfici impermeabilizzate (uso di pavimentazioni drenanti ad inerbimento elevato) ad eccezione della viabilità di accesso.
Energia/Effetto serra	-+	La realizzazione dell'area a destinazione produttiva comporta un incremento dei consumi energetici, correlato principalmente agli impianti di riscaldamento e condizionamento	Incentivare in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni in modo da ridurre le dispersioni termiche e

		oltre che ai sistemi di illuminazione. Le aree interferiscono con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti a media tensione (in parte per area 1 e intero area 2 e in minima parte per l'area a sud)	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. Andrà eventualmente verificata l'idoneità delle aree ad ospitare luoghi che comportano una permanenza per più di 4 ore gg (anche produttivi)
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 allo 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	PdC
Aria	Emissioni Inquinanti	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	SI	SI	Comune
	Emissioni Climalteranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	NO	NO	NO	-
Suolo/Sottosuolo		4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	0,13%	SI	Comune
Biodiversità		5	Rete ecologica attuata	N°	NO	NO	NO	-
Mobilità		6a	Piste ciclabili/Percorsi pedonali	Km	0	SI	SI	Comune
		6b	Intersezioni Razionalizzate	N°	NO	NO	NO	-
Rumore/ Acustica		7	Percentuale superfici interessate da classi acustiche	%	100%	100%	SI	Comune
Rifiuti		8	Raccolta differenziata	Ab. serviti	NO	SI	SI	Demandato
Energia/ Elettrom	Esposizione elettromag	9b	Popolazione esposta	N°interventi	NO	NO	NO	-

agnetismo	netismo							
Paesaggio urbano	Beni architettonici	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.								

