

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

PROVINCIA DI MODENA

PUC 1 MIRAGE - Comparto A11.a

Progetto Unitario Convenzionato

Polo produttivo sovracomunale

Località Madonna de' Baldaccini

INTEGRAZIONE

Committente



MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA

Via Giardini Nord 225 - Pavullo nel Frignano (MO)

C.F. e P.IVA 00175990365

Progettista



via Torre 5 - 41121 Modena

info@ateamprogetti.com - tel. 0597114689

ing. Francesco Bursi

TEAM DI PROGETTO

arch. Roberta Palumbo

geom. Andrea Berselli

Elaborato				Sostituisce
Relazione illustrativa				D1
Scala	--	Data Luglio 2017	Revisione 03	
Prot.	71E	Cartella		
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO
01	PUC 1 - MIRAGE	13/05/2017	RP	FB
02	PUC 1 - MIRAGE Consegna	05/06/2017	RP	FB
03	PUC 1 - MIRAGE Integrazioni	19/07/2017	RP	FB

ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI DEL PUC

D1_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- ALLEGATO 1: ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ALLEGATO 2: NORME DEL POC E RUE

D2_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

D3_ NTA

D4_ SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

D5_ RELAZIONE ILLUMINOTECNICA PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

D6_ RELAZIONE IDRAULICA

D7_ COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

T1_ PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI: STATO DI FATTO

T2_ PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI: PROGETTO

T3_ STANDARD URBANISTICI

T4_ LINEE GUIDA DELLE AREE DI CESSIONE: PARCHEGGI E VERDE

T5_ INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE

T6_ SCHEMA FOGNATURE

T6.1_ PARTICOLARI FOGNATURE

T7_ SCHEMA GAS-ACQUA

T8_ SCHEMA MT, IP, PIAZZOLA RIFIUTI E TELEFONIA

T9_ AREE DI CESSIONE – PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

T9.1_ AREE DI CESSIONE – DOPPIA CONFORMITÀ PER VERIFICA POSTI AUTO

T10_ AREE DI CESSIONE – VERDE DI U2

T11_ RILIEVO VIA GIARDINI

T12_ SEGNALETICA

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. LO STATO DEI LUOGHI	4
3. L'AREA OGGETTO DI PUC E INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	7
4. NORMATIVE URBANISTICHE DI RIFERIMENTO	8
5. IL PROGETTO DEL PUC.....	12
6. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	14
7. SCHEMI DI FATTIBILITÀ DELLE AREE DI CESSIONE: PARCHEGGI E VERDE	18
8. SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI.....	20
9. COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE DERIVANTI DAL CME	22
10. ULTERIORI OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO	23

1. PREMESSA

Il presente PUC 1 Mirage (di seguito semplicemente PUC) è redatto sulla base dell'art. 14_ *Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione*, Allegato B delle Norme di RUE. Occorre sottolineare che si tratta di un PUC che ha l'obiettivo di coordinare diversi Ambiti urbanistici che lo compongono, lasciando alle fasi successive di progettazione i necessari approfondimenti.

Nella fattispecie tale Piano Unitario di Coordinamento è previsto dalla Variante di POC 01/2016 nella quale, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/3/2017, è stata approvata la Variante al Piano Operativo Comunale per l'Ambito di rilievo sovracomunale n. 6 "P.O.C. - VAR 1/2016".

La Variante ha introdotto, tra l'altro, all'interno dell'ART.11 TER, il Comparto A11.a per nuovi insediamenti urbani inserendo porzioni di Ambito individuati dal PSC: ASP2.9 – ASP2.10 – MADONNA DE' BALDACCINI e ASP1_S – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.

Si tratta di un'area facente parte dell'Ambito specializzato per attività produttive di rilievo Sovracomunale n°6 che interessa e si colloca tra i Comuni di Serramazzoni e Pavullo n/F.

In particolare, in riferimento al Comparto A11.a, nelle prescrizioni particolari previste al punto 3, si evidenzia che il PUC dovrà essere esteso, oltre alle aree comprese all'interno del POC nell'Ambito in questione, 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) e alle aree della medesima proprietà che si trovano nell'adiacente ambito urbano consolidato.

Il presente PUC dovrà pertanto organizzare le aree sopra citate inquadrando in un Progetto Unitario nel rispetto delle normative di Piano andando a massimizzare qualità e funzionalità degli spazi in una logica di maggiore flessibilità dell'area produttiva, così come previsto tra l'altro dall'Accordo delle aree produttive (*"flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo"*, Obiettivi Specifici, Art.4 Politiche, Azioni e indirizzi di qualificazione, Accordo territoriale ai sensi dell'Art.15 della LR 15 del 2000 "Ambito produttivo del Frignano").

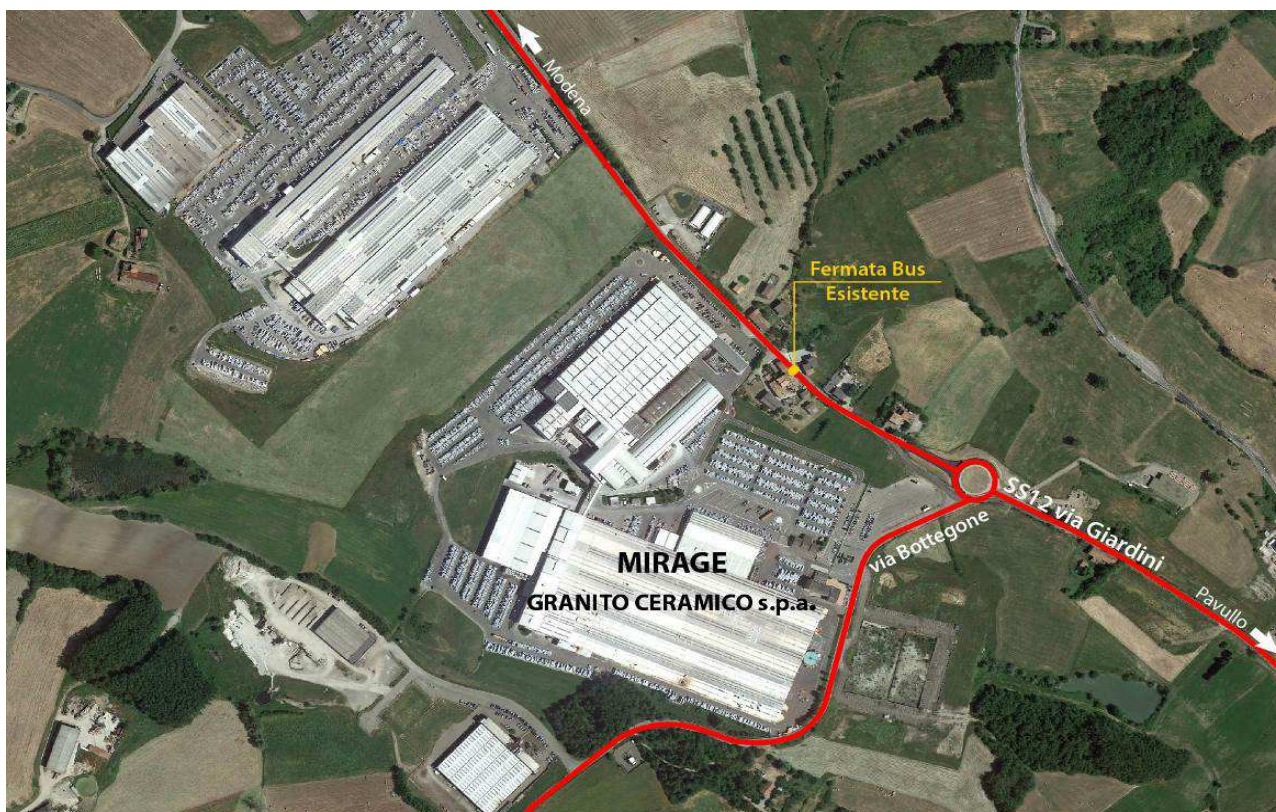
La Variante di POC 01/2016 ha introdotto, come detto, il nuovo Comparto A11.a, relativo alla ceramica Mirage, allo scopo di riqualificare parte del Piano Particolareggiato di via Bottegone che si trovava da anni in situazione di completo abbandono, consentendo da un lato di consolidare e riconformare via Bottegone che presentava alte problematiche di instabilità, dall'altro di ampliare lo stabilimento produttivo Mirage andando ad interessare sostanzialmente zone che gli strumenti urbanistici avevano già destinato a funzioni produttive.

Tali azioni sono state riportate all'interno dell'accordo Pubblico Privato tra Comune di Pavullo e Mirage, e dovranno essere recepite all'interno del presente PUC assieme all'Accordo approvato dalla DGC 80 del 08.09.2015 relativo al Comparto A10 che prevede la cessione di aree adiacenti alla nuova rotatoria e la realizzazione del golfo per le autocorriere su Via Giardini. La nuova via Bottegone verrà autorizzata con progetto di opera pubblica autonomo e sarà finanziata interamente con risorse private con le modalità previste all'Art. 20 della D.lgs.50/2016 – Nuovo Codice degli appalti.

Relativamente agli studi specialistici (Geologica, Sismica, Acustica, Mobilità, Idraulica) si precisa che sono stati già realizzati in fase di POC e che eventuali loro approfondimenti verranno prodotti nelle successive fasi di presentazione dei titoli abilitativi.

2. LO STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dalla Variante di POC si trova all'interno del territorio del Comune di Pavullo nel Frignano in località Madonna de' Baldaccini in una zona dalla forte connotazione produttiva. La sua ubicazione all'interno del territorio del Frignano è ottimale rispetto al sistema dell'accessibilità della montagna sia dal punto di vista del traffico veicolare, leggero e pesante, sia per quel che riguarda il trasporto pubblico locale; infatti, l'area si trova lungo il percorso della SS 12, prospiciente a una delle principali vie di comunicazione del sistema viario regionale.



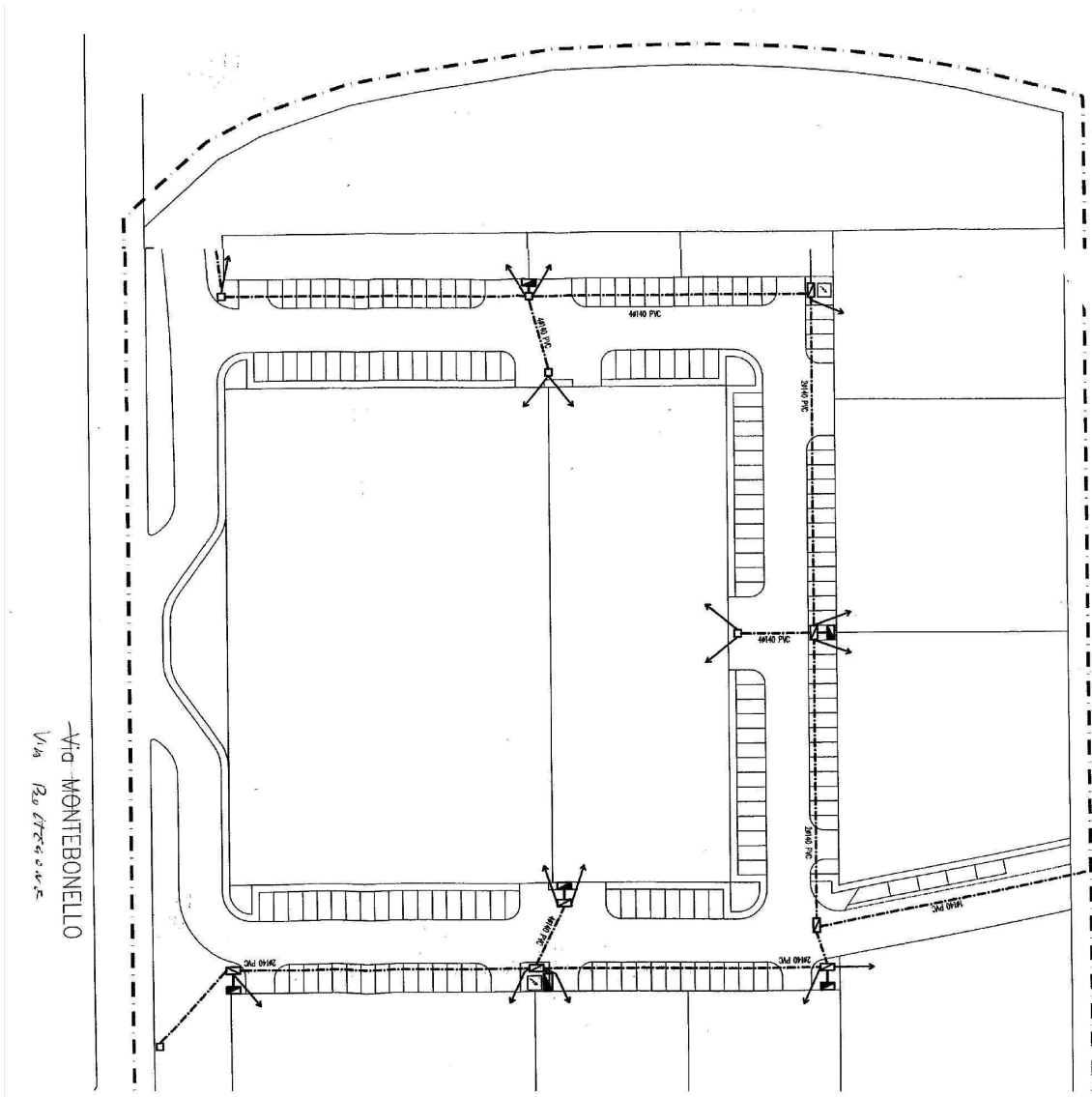
Img. 2.1 – Foto aerea dell'area d'intervento

La geometria della SS 12, strada principale di accesso al sistema produttivo, è caratterizzata, nel tratto terminale, dalla presenza di due corsie ed è oggi classificata dal PSC come “*Strade extraurbane di TIPO C*”. In corrispondenza del principale accesso all’area produttiva è stata di recente realizzata una rotatoria di accesso a via Bottegone che ha notevolmente migliorato il funzionamento dell’intersezione garantendo più scorrevolezza e maggiore sicurezza (*Img. 2.2*).



Img. 2.2 - Rotatoria stradale tra via Giardini e via Bottegone - realizzata

Per quanto riguarda via Bottegone, essa è oggi classificata dal PSC come “*Strada extraurbana di TIPO F*” e si trova in una grave situazione di instabilità che provoca problemi alla viabilità e più in generale alla sicurezza. Tale situazione è stata provocata dai precedenti interventi interni al vecchio Piano Particolareggiato denominato UNIPRO in località la Chiozza ad est della via Bottegone (*Img. 2.3*). Le problematiche generate da questa grave situazione comportano sia una difficoltà di accesso agli stabilimenti Mirage, sia evidenti difficoltà di collegamento con le località a cui conduce via Bottegone. Ulteriori problemi scaturiti dai cedimenti e dall’instabilità che hanno coinvolto anche i sottoservizi (linea del gas), hanno comportato l’emanazione dell’Ordinanza contingibile ed urgente per la salvaguardia della Pubblica e Privata Incolumità del Comune di Pavullo n/F alla quale sono seguiti interventi in corso di messa in sicurezza della via Bottegone.



Img. 2.3 Schema ex PP "la Chiozza"



Img. 2.4 e Img. 2.5 - Cedimento di via Bottegone – vista d'insieme e dettaglio

3. L'AREA OGGETTO DI PUC E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Cfr. T1_Planimetria Generale e profili: Stato di Fatto;

Allegato 1: Estratti di mappa catastale

Come individuato nell'elaborato T1 – Stato di fatto planimetrico e profili e così come previsto al punto 3 Prescrizioni particolari, Art. 11TER delle NTA del POC 01/2016 “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.”

L’area oggetto di PUC si compone pertanto di diverse porzioni appartenenti alla medesima proprietà facente riferimento alle attività della Ceramica Mirage SPA, di seguito individuate:

AC1 _ Ambito consolidato della Mirage;

AC2 _ Ambito consolidato recentemente acquisito da Mirage;

A10_Comparto A10;

A11.a Est_ Comparto A11.a porzione est;

A11.a Ovest_ Comparto A10.a porzione ovest.

Di seguito si riporta la somma delle Superfici catastali dei vari ambiti precedentemente individuati, per il dettaglio dei mappali coinvolti si rimanda all’elaborato T1 e all’allegato 1.

AMBITO	Superficie (mq)
AC1	220.268
AC2	24.775
A10	6.268
A11.a Est	37.899
A11.a Ovest	60.446
TOTALE PUC 1 - Mirage	349.656

TABELLA 3.1 - Superfici territoriali

4. NORMATIVE URBANISTICHE DI RIFERIMENTO

Cfr. Allegato 2: Estratti normativi: POC e RUE

INQUADRAMENTO

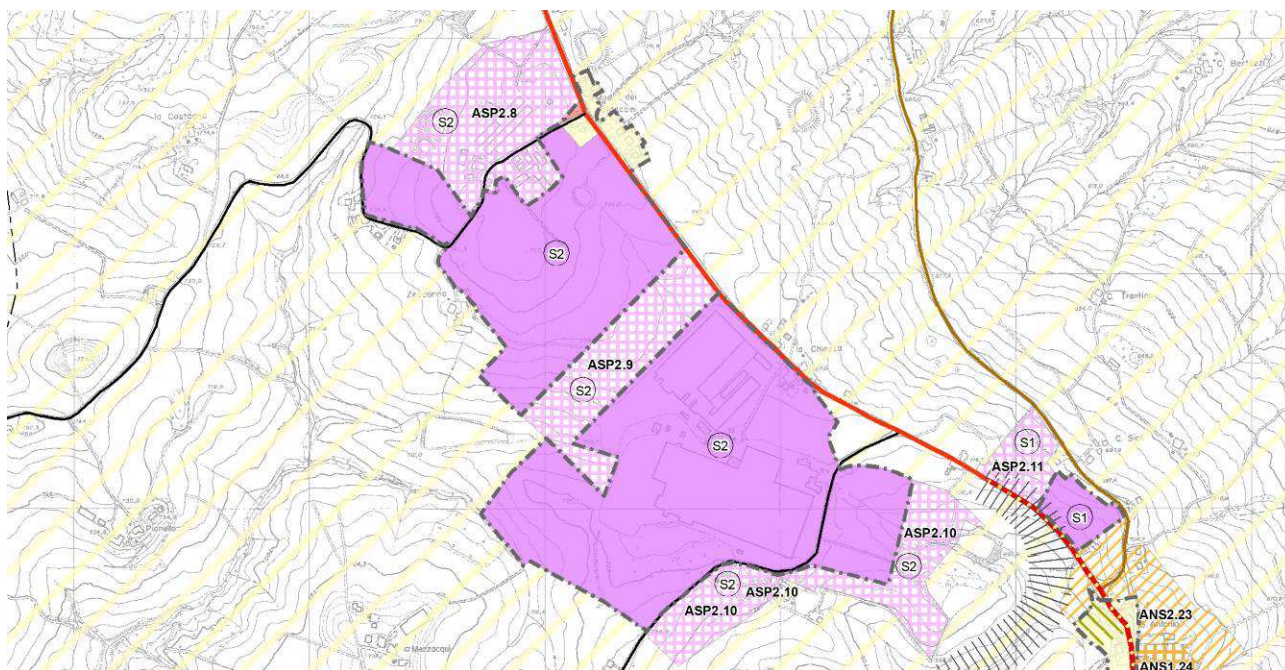
Come detto, l'area oggetto del PUC si compone di diversi ambiti con differenti caratteristiche dal punto di vista delle previsioni insediative.

L'area cui appartiene lo stabilimento della ceramica Mirage, è individuata come ambito produttivo e classificata come Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale di tipo S2, in quanto presenta insediamenti ad elevato impatto (ASP1.S2). Una parte di questo territorio risultava già sottoposta al regime normativo del PP denominato "La Chiozza" che è decaduta a seguito dell'approvazione del POC 1/2016.

Altra porzione di territorio oggetto della variante riguarda due ambiti classificati come Ambito di potenziale espansione di attività produttive esistenti a conferma di previsioni previgenti (ASP2.9 e ASP 2.10) sempre con possibile insediamento di attività ad elevato impatto posti rispettivamente a ovest e a est rispetto allo stabilimento Mirage.

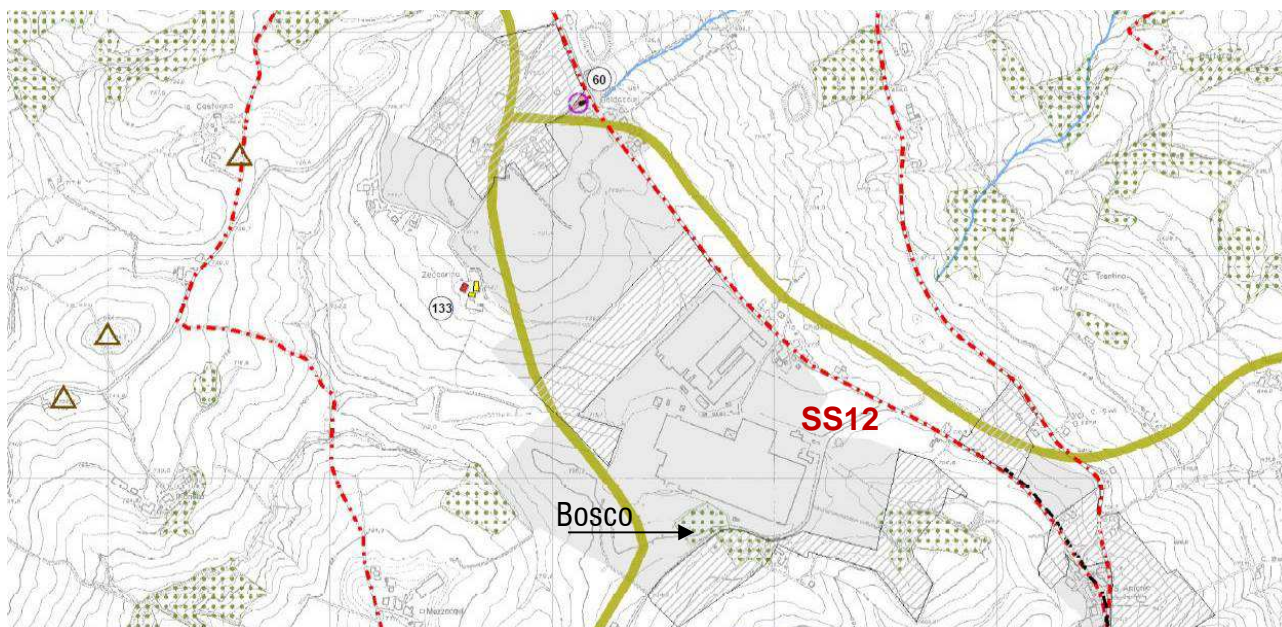
In particolare, il PSC del Comune di Pavullo individua le aree inserite in variante come Ambiti Specializzati per Attività Produttive di tipo impattante, la cui attuazione è regolamentata dalle norme del PSC e del RUE se si tratta di tipo ASP 1 (S2) e attraverso inserimento nel POC se di tipo ASP 2 (S2).

La disciplina di tali ambiti è normata dall' Art. 5.3 (ASP 1) e dall'Art. 5.6 (ASP 2.n) delle norme tecniche del PSC.



Img. 4.1 - PSC – Tavola 1a – Schema di assetto territoriale - Estratto

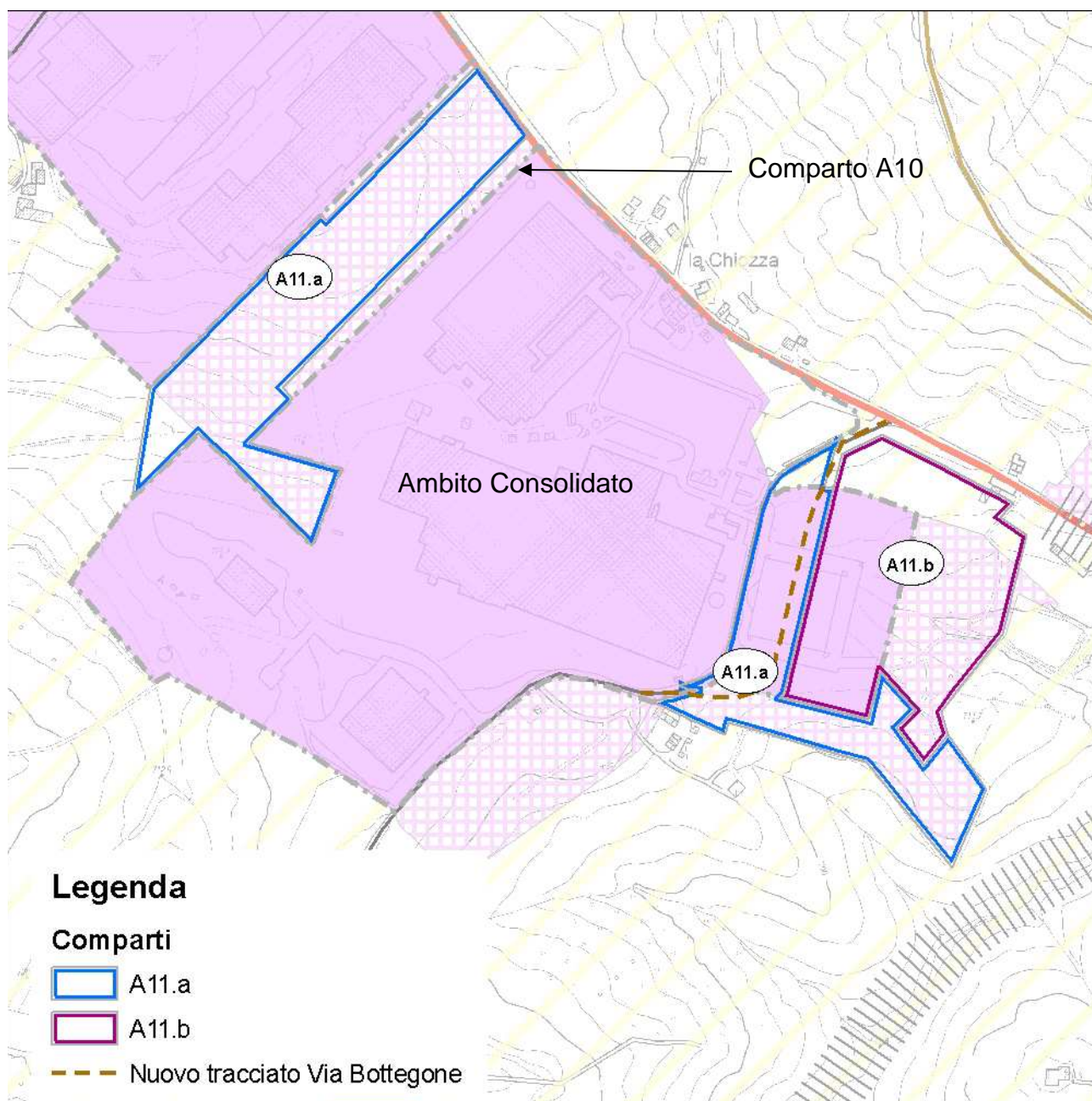
Come si evince dall'immagine seguente, relativamente ai vincoli presenti nell'area oggetto di intervento, due sono gli elementi da evidenziare: l'asse della SS12 che è classificato come Viabilità storica e disciplinato dall'Art. 2.13 del PSC e la presenza all'interno dell'area consolidata della Ceramica Mirage, di un bosco sul quale non si effettueranno interventi.



Img. 4.2 - PSC – Tavola 2a – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, ambientali e paesaggistici

L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL COMPARTO A11.a PREVISTO DAL POC E NELL'AMBITO CONSOLIDATO DI PROPRIETA' MIRAGE NORMATO DAL RUE

Come evidenziato dagli elaborati grafici e richiamato in premessa, il presente PUC è composto da aree ricadenti in Ambito consolidato di proprietà Mirage, normato dall'Ambito ASP_1.2 Ambiti Specializzati per attività produttive del RUE, dal Comparto A10 e dal Comparto A11.a così come indicato e previsto dal POC (Allegato 2 - Estratti normativi: RUE e POC).

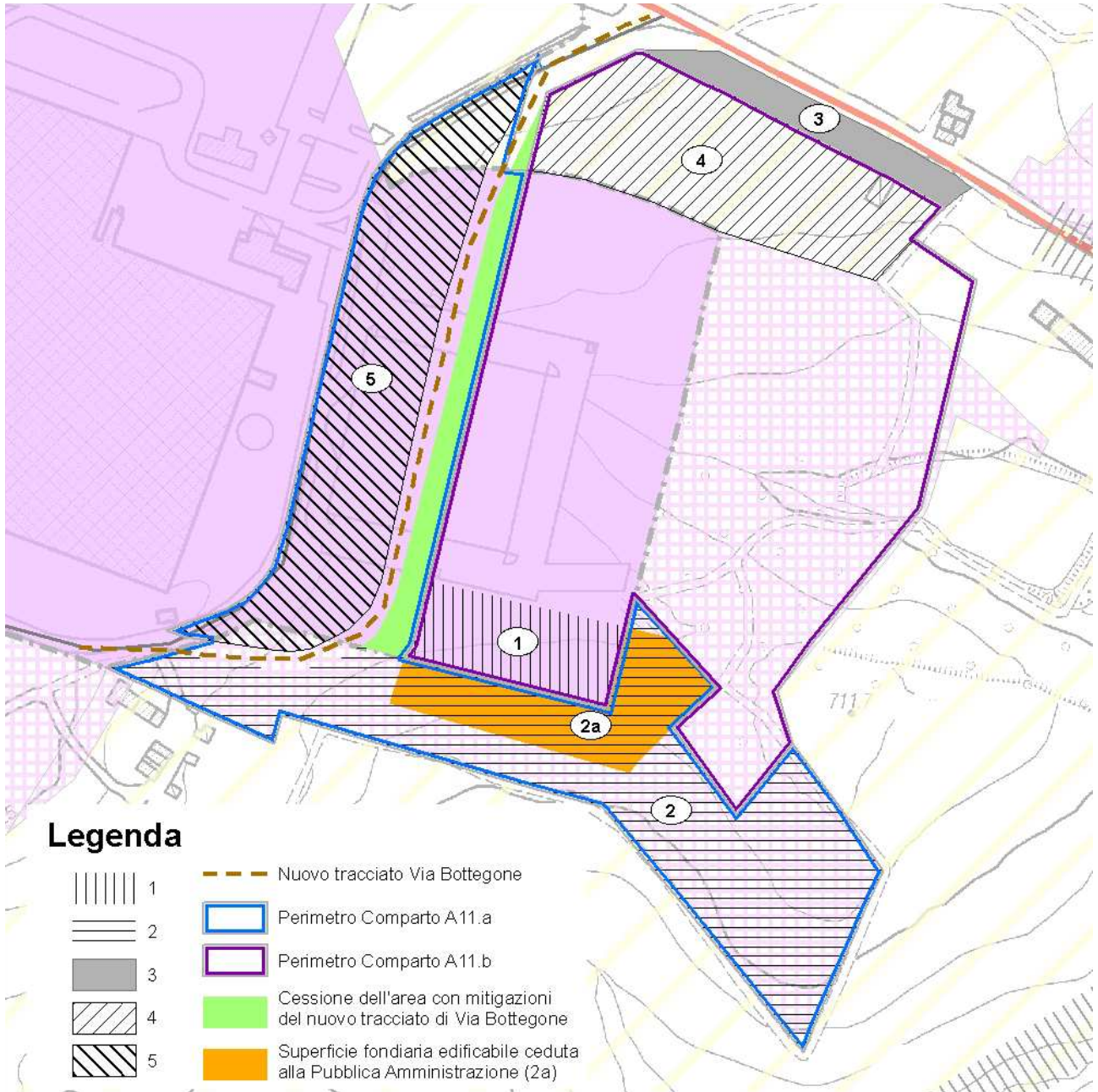


Img. 4.3 - Cartografia allegata alle NTA della Varante di POC 01/2016

All'interno del comparto produttivo A11.a contenuto nel POC, la proposta prevede:

- il ridisegno della zona a SUD - EST della Mirage con l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la funzionalità dell'assetto viario attraverso lo spostamento di via Bottegone e la predisposizione di relativa fascia di mitigazione;
- l'inserimento in POC dell'Ambito ASP 2.9 nella zona NORD - OVEST degli stessi stabilimenti della Mirage per consentirne la riorganizzazione generale e il potenziamento produttivo;

- la cessione della porzione di Ambito ad est della nuova via Bottegone da destinare: parte a fascia di mitigazione, parte a verde di standard del PUC1_Mirage, 3.500 mq a verde per l'attuazione del Comparto A11.b e 4.500 mq edificabili da cedere alla Pubblica Amministrazione.



Img. 4.4 - Cartografia allegata alle NTA della Varante di POC 01/2016

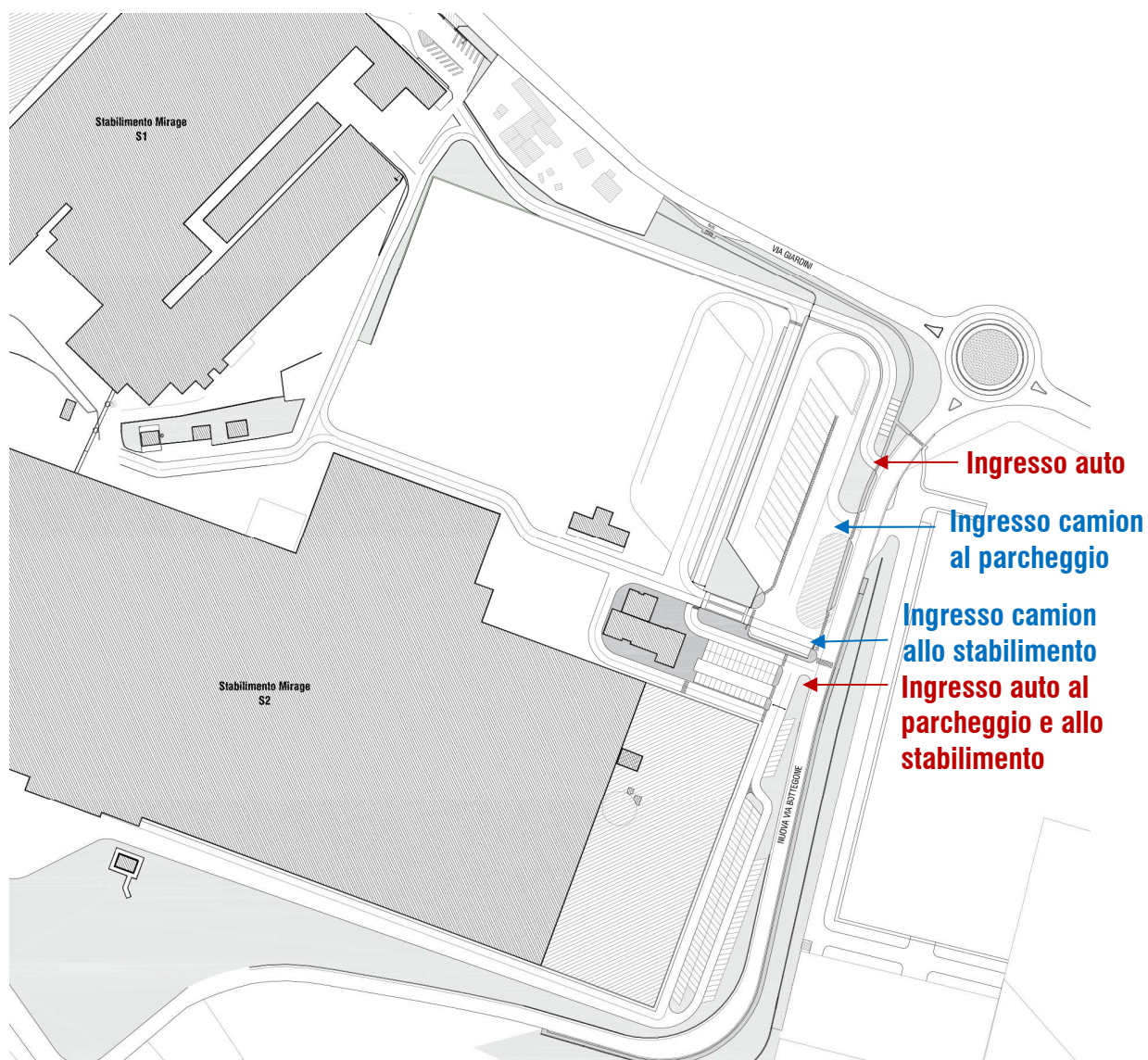
5. IL PROGETTO DEL PUC

Cfr. T2_Planimetria Generale e profili: Progetto

Il progetto preliminare proposto si compone di alcune azioni fondamentali quali lo studio e la riconfigurazione di accessi e parcheggi, l'ampliamento degli stabilimenti esistenti e le linee guida per una efficace progettazione del verde.

In linea con le indicazioni del POC, il Progetto mira a razionalizzare e gerarchizzare spazi e accessi.

Nello specifico, l'accesso all'area avviene lungo la nuova via Bottegone sulla quale si dispongono ordinatamente ingressi carrabili per automobili e per mezzi pesanti, rigorosamente separati così come mostrato nell'immagine seguente.

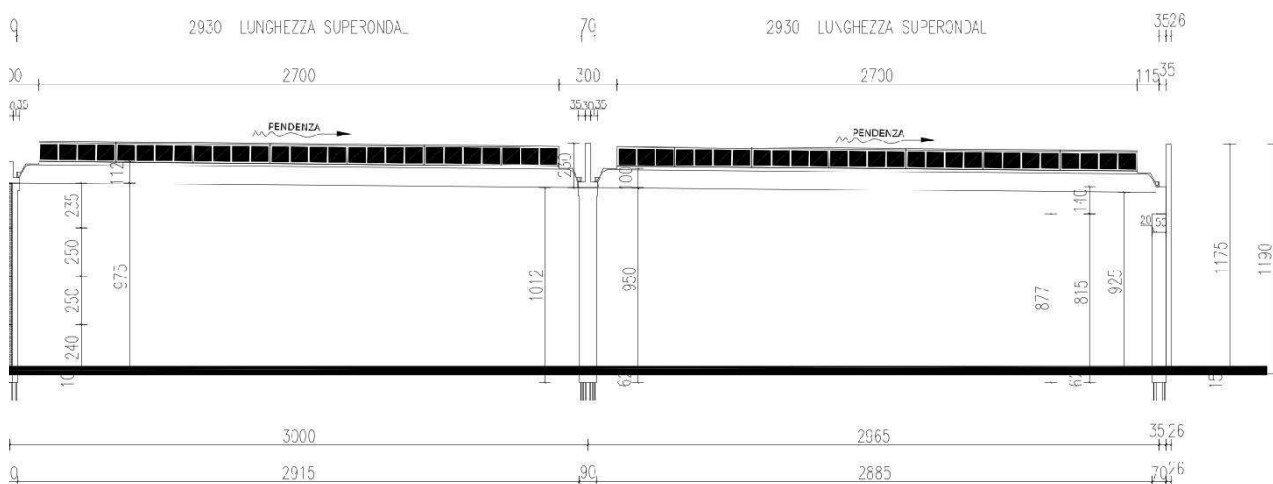


Img. 5.1 – Accessi all'area dalla nuova via Bottegone

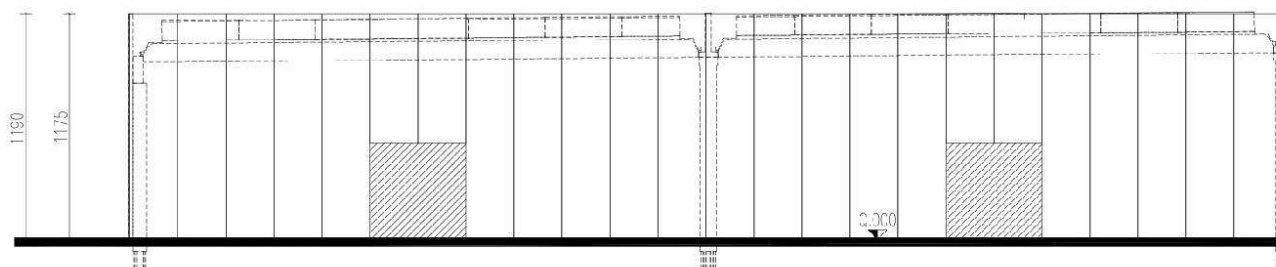
L'organizzazione proposta consente, grazie anche al già citato spostamento di via Bottegone verso est e alla creazione di un parcheggio camion a loro dedicato, di ridurre la presenza dei mezzi pesanti su via Bottegone stessa razionalizzando i flussi di traffico, diminuendo la compresenza di mezzi diversi ed eliminando la promiscuità oggi esistente tra strada e area di sosta dei camion.

Il progetto prevede inoltre l'ampliamento dei capannoni esistenti della ceramica Mirage entro il perimetro di massimo ingombro individuato nella T2_Planimetria generale e profili: Progetto. Tali ampliamenti, previsti rispettando le norme relative ai limiti di Superficie Utile e Superficie Coperta consentiti, sono riportati in modo sintetico e non esaustivo nella già citata T2 nella quale si evidenzia un'ipotesi di ingombri relativa al primo step di costruzione.

Dal punto di vista dello schema tipologico gli ampliamenti dello stabilimento denominato S1 avranno un'altezza di circa di 12,50 m e la tipologia edilizia sarà analoga a quella di seguito riportata.



Img. 5.2 – Sezione trasversale tipo dei capannoni in ampliamento - Porzione



Img. 5.3 – Prospetto tipo dei capannoni in ampliamento - Porzione

Per quanto riguarda gli ampliamenti dello stabilimento S2 in prossimità della nuova via Bottegone, questi avranno un'altezza di circa 10 m e tipologia edilizia analoga a quella degli stabilimenti esistenti.

Oltre agli interventi fin qui sommariamente illustrati, si prevedono Linee guida per il **progetto delle aree verdi** con particolare attenzione alle aree prossime alla viabilità pubblica.

In linea con il contesto nel quale si inserisce l'intervento e come verrà meglio specificato nel capitolo 7 della presente relazione illustrativa, le aree saranno adeguatamente piantumate con specie autoctone con l'obiettivo di mitigare gli interventi previsti.

6. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Cfr. T3_Standard Urbanistici

AMBITO CONSOLIDATO (norme di RUE)

ASP1_2 – Ambiti specializzati per attività produttive di TIPO 2

Indice Fondiario (UF) = 0,55 mq/mq

Q max = 55%

Sp min = 10% della SF

P1 = 15 mq ogni 100 mq di SC;

P3 = 1 Posto Auto ogni 65 mq di SU (individuati indicativamente come Superficie a livello di fattibilità dell'intervento in fase di PUC, assumendo il posto auto teorico = 25 mq; saranno da individuare e verificare nelle successive fasi attuative una volta definite precisamente le funzioni)

Superficie Fondiaria Ambito consolidato attuale AC1 + AC2 (SF) = 245.043 mq

Superficie Complessiva massima (SC) = SF x UF = **134.774 mq**

SC = Sup. Utile esistente proprietà Mirage = **85.561 mq (*)** (Si assume SC=SU)

SC esistente proprietà Mirage di recente acquisizione (Ex Rio Beton) = **2.270 mq (**)**

SC esistente (proprietà Mirage + Ex Rio Beton) = **87.831 mq**

Parcheggi di Urbanizzazione (P1) = **7.041 mq**

(*) Dato desunto dall'ultimo progetto presentato nel 2010. Cfr. Tabella 6.1 alla pagina seguente.

(**) Dato ricavato dalle planimetrie del fabbricato (SC=SU+60%Sa)

TABELLA DATI

2010

dati di P.R.G.			dati di progetto		
superficie utile esistente	mq.	85561,55	superficie utile esistente	mq.	85561,55
superficie utile realizzabile	mq.	2045,00	superficie utile in progetto	mq.	950,00
altezza massima	ml.	12,00	altezza massima	ml.	9,25
dist. minima dal confine stradale	ml.	5,00	dist. minima dal confine stradale	ml.	11,40
visuale Libera		0,5	visuale Libera		> 0,50

Tabella 6.1 - Tabella Allegata al progetto del 2010

Si precisa che, trattandosi di Ambito Consolidato, il calcolo dei diritti edificatori è stato realizzato assumendo l'attuale Superficie Fondiaria, compreso i parcheggi di cessione così come previsto dalla DAL 279/2010 della RER.

COMPARTO A11.a (norme di POC)

Per l'ambito ASP 2.9 e ASP2.10 – Ambiti specializzati per attività produttive (definite nella Tabella 1 - Standard Urbanistici della Tavola T3 ricavata dall'estensione della tabella 5.1 di seguito riportata facente parte del all'Art 11 TER delle NTA del POC 01/2016) valgono le seguenti superfici:

$$SC = 37.548 \text{ mq}$$

$$V = 10.312 \text{ mq}$$

$$P1 = 5.805 \text{ mq}$$

P3 = 1 Posto Auto ogni 65 mq di SU (individuati indicativamente come Superficie a livello di fattibilità dell'intervento in fase di PUC, assumendo il posto auto teorico = 25 mq; saranno da individuare e verificare nelle successive fasi attuative una volta definite precisamente le funzioni)

		ST	DE da P.P. (Indice 0,50)	DE da ANS (Indice= 0,25 se prev.)	DE da ANS (Indice= 0,08 se prev.)	DE da RUE	Totale DE	SC prevista	Totale Sc	Standard V	Standard P	Monetizza zione	Perequa zione
Comparto A11.a	Ex P.P. Chiozza	14.893	6.815					6.815		2.111	1.400		9.096
	Ambiti PSC	78.435		19.609				27.452		7.844	3.922		
	Estens. Ambiti PSC	3.579		0			28.452	1.253	37.548	358	179		
	Aree cons. e sdeman.	3.688				2.028		2.028		0	304		
Totale Comparto A11.a		100.595					28.452		37.548	10.312	5.805	max 30%	9.096
Comparto A11.b	Ex P.P. Chiozza	22.620	10.650					10.650		3.301	2.189		0
	Ambiti PSC	23.355		3.694	686		15.030	4.380	15.030	858	1.168		
	Dotazioni Eco.	10.230		0				0		1.023	512		
	Sc. da cessioni								862				
Totale Comparto A11.b		56.205					15.030		15.892	5.182	3.868	max 30%	0
INTERV. DIRETTO COMUNE									4.500				
Totale Comparto A11.a / A11.b		156.800							57.941	15.494	9.673		9.096

Tabella 6.2 - Tabella Allegata all'Art 11 TER delle NTA del POC 01/2016

COMPARTO A10 (norme di POC)

Per il Comparto A10, appartenente agli ambiti ASP 2.9 – Ambiti specializzati per attività produttive, in considerazione della diversa ST = 6.268 mq (anziché 6.000 mq) si ottengono le seguenti superfici e parametri:

$$SC = 1.567 \text{ mq}$$

$$SP \text{ min} = 15\%SF$$

$$V = 627 \text{ mq}$$

$$P1 = 313 \text{ mq}$$

P3 = 1 Posto Auto ogni 65 mq di (individuati indicativamente come Superficie a livello di fattibilità dell'intervento in fase di PUC, assumendo il posto auto teorico = 25 mq; saranno da individuare e verificare nelle successive fasi attuative una volta definite precisamente le funzioni)

Con riferimento alla TABELLA 1- Standard urbanistici riportata nella T3 Standard urbanistici che è stata ottenuta estendendo la tabella sopra riportata a tutte le aree oggetto di PUC, si ottengono le seguenti superfici:

$$\text{Sup. Complessiva da realizzare (SC)} = 134.774 + 37.548 + 1.567 - 87.831 = \mathbf{86.057 \text{ mq}}$$

$$\text{Sup. di standard a Verde (V)} = 10.312 + 627 = \mathbf{10.939 \text{ mq}}$$

$$\text{Sup. di standard a Parcheggio Urb. (P1)} = 7.041 + 5.805 + 313 = \mathbf{13.159 \text{ mq}}$$

	SC	Standard Verde		Standard P1		S. Parch. Pertinenziali (**)	
	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto
TOTALE	86.057	10.939	11.090	13.159	10.590 (*)	33.099	33.099

TABELLA 6.3 – Standard di progetto

(*) L'elaborato T9.1_Doppia conformità per verifica posti auto fornisce il numero dei P1 = 362.

Moltiplicando tale dato per il posto auto teorico si ha $362 \cdot 25 \text{ mq} = 9.050 \text{ mq}$.

Sottraendo a questo numero gli standard di P1 previsti dal POC si ha:

$$9.050 - (5.805 + 313) = 2.932 \text{ mq che soddisfano una SC} = 19.546 \text{ mq.}$$

$$\text{Quindi SC} = 19.546 + 37.548 + 1.567 = 58.661 \text{ mq}$$

Ne consegue che lo Standard di P1 è assolto fino a **SC = 58.661 mq.**

Ulteriore SC potrà essere realizzata cedendo aree o monetizzando i P1 nella misura di 15% della SC in aumento fino a un massimo di 86.057 mq che corrisponde alla monetizzazione di P1 pari a 4.109 mq.

(**) art. 3.1.5 Dotazioni minime di PP: 1 posto auto ogni 65 mq. Superficie ricavata moltiplicando per posto teorico pari a 25 mq. Si tratta di una verifica di fattibilità demandando ai PdC la verifica puntuale dei Posti Auto. In fase di PUC si è assunto $SC = SU$.

I parametri sopra riportati potranno essere meglio specificati nei progetti attuativi, fermo restando il rispetto degli standard.

Come evidenziato in precedenza, il progetto soddisfa tutti gli standard ad eccezione di 4.109 mq per parcheggi di P1 che, qualora la SC in progetto in aumento eccedesse la quota di 58.661 mq, dovranno essere monetizzati o, in alternativa, dovranno essere individuati nuove aree per P1.

7. SCHEMI DI FATTIBILITÀ DELLE AREE DI CESSIONE: PARCHEGGI E VERDE

Cfr. T4_Linee guida delle aree di cessione: parcheggi e verde

Cfr. T5_Individuazione aree di cessione

Il presente progetto recepisce le indicazioni preliminari del progetto della nuova via Bottegone da approvarsi separatamente con un progetto di opera pubblica. Coerentemente sono state predisposte preliminarmente le aree di cessione a Parcheggio e a Verde individuate nella T5_Individuazione aree di cessione. Nella T4_ *Linee guida delle aree di cessione: parcheggi e verde*, sono riportate le linee guida per la formazione dei Permessi di Costruire delle Opere di Urbanizzazione che potranno essere realizzate per stralci funzionali.

Come già accennato, la soluzione proposta per il nuovo **Parcheggio** dei mezzi pesanti individua una conformazione che porta a una sostanziale distinzione degli spazi, superando l'attuale situazione di promiscuità tra strada e parcheggio dei camion che caratterizza via Bottegone.

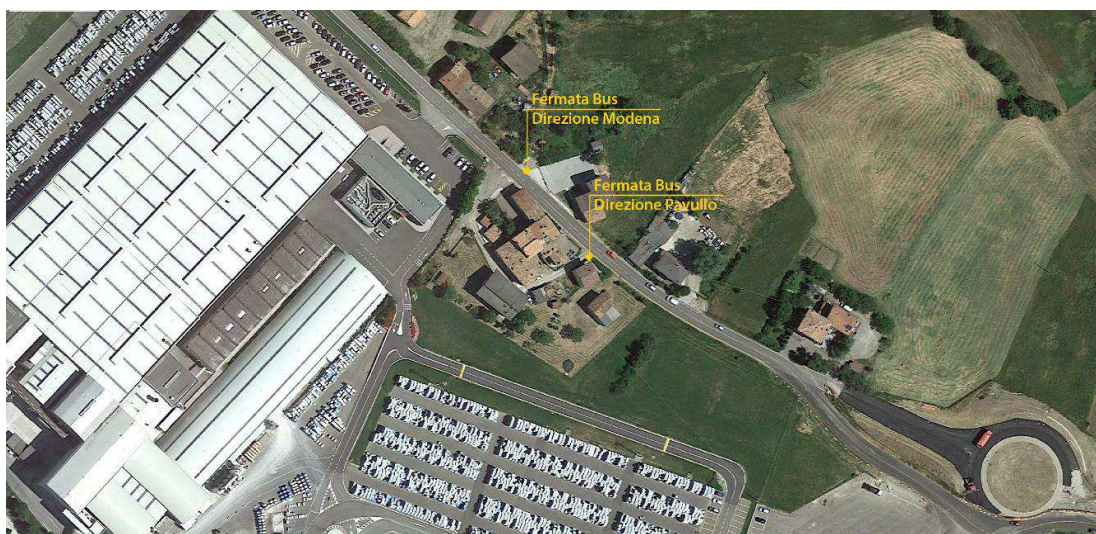
Si tratta di una soluzione che mira a liberare la viabilità dai mezzi pesanti incanalandoli in un Parcheggio dedicato ampio e ben accessibile. Un secondo Parcheggio di cessione è stato localizzato nella parte alta di via Bottegone dove è previsto un nuovo ingresso che consente l'accesso all'area del nuovo ampliamento a ovest.

Il progetto del **Verde**, così come ben evidenziato nella T4, si compone di diverse azioni.

Nello specifico, nel rispetto delle reti di sottoservizi esistenti e delle normative specifiche, si prevede la messa a dimora di alberature lungo via Giardini e il confine di proprietà a ovest; la piantumazione di erbe tappezzanti e/o arbusti lungo la nuova via Bottegone e il progetto dell'area verde di cessione (per accordi e standard) posta a sud est. Per maggiori dettagli si rimanda alla già citata T4 e la T10. In ogni caso le linee guida del progetto del verde mirano da un lato, a mitigare gli impatti rispetto al punto di vista delle aree a fruibilità pubblica, e dall'altro, alla creazione di zone filtro che vanno a interporci tra i vari stabilimenti produttivi. In quest'ottica, pur non essendo la progettazione della Nuova via Bottegone oggetto di questo PUC ma di autorizzazione autonoma di Opera pubblica, sono state date disposizioni all'area verde di mitigazione adiacente all'infrastruttura viaria.

Tra le aree di cessione si annoverano anche, come indicato nella dalla tavola T5, l'area di cessione edificabile pari a 4.500 mq da cedere gratuitamente al Comune così come indicato nell'art. 11TER, comma 3_Prescrizioni particolari delle norme di attuazione del POC - Variante 01/2016, e l'area di cessione prevista con DGC n° 80 del 08/09/2015 pari a 1.966 mq.

In quest'ultima area, recependo gli impegni presi da Mirage, si prevede la realizzazione di un Golfo di fermata per le autocorriere da collocare in posizione più sicura rispetto a quella attuale. Presso tale golfo avverrà la fermata di una delle principali linee di trasporto pubblico presenti in Provincia di Modena che segue la SS12 e che rappresenta un'opportunità anche per progetti casa-lavoro mediante il trasporto pubblico. Tale opere verranno realizzate con un progetto di opera pubblica autonomo. Per consentire una migliore fruizione del servizio di trasporto pubblico non solo ai dipendenti della aziende poste in prossimità della fermata, ma anche al resto della popolazione, si prevede la realizzazione di n°6 parcheggi auto pubblici posti nei pressi della rotatoria con accesso diretto da via Bottegone così come schematicamente riportato nella T2.



Img. 7.1 - Fermate trasporto pubblico su SS12 esistenti



Img. 7.2 Fermata trasporto pubblico esistente- Direzione Modena



Img. 7.3 Fermata trasporto pubblico esistente - Direzione Pavullo

8. SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI

Cfr. D6_Relazione idraulica

Cfr. T6_Schema fognature

Cfr. T6.1_Particolari fognature

Cfr. T7_Schema gas-acqua

Cfr. T8_Schema MT, IP, piazzola rifiuti e telefonia

SCHEMA FOGNATURE

Il Collettore di recapito finale per lo stabilimento Mirage è posizionato su via Bottegone ed è costituito da uno scolmatore dal quale partono attualmente due linee indipendenti costituite da acque chiare (diam. 600) con recapito finale fosso Bertolucci e acque scure (diam. 315) che confluisce nella fognatura pubblica.

Occorre rilevare che avendo l'ampliamento est dello stabilimento produttivo coinvolto per lo più aree appartenenti all'ex Piano particolareggiato "la Chiozza", in precedenza già urbanizzato anche se non concluso, l'estensione ad est non comporterà formalmente maggiori apporti di acque chiare. Tuttavia per gli approfondimenti proposti si rimanda all'elaborato *D6_Relazione idraulica*.

Nuove linee interne allo stabilimento saranno realizzate separando le acque chiare e scure fino all'intersezione dello scolmatore, entrando nelle camere dello scolmatore che risultano separate. Relativamente al parcheggio di urbanizzazione primaria via Giardini angolo via Bottegone verrà posato un collettore in cls diam. 1000. L'innesto nell'ultimo pozzetto verrà realizzato con una "strozzatura" di diam. 315. Relativamente al parcheggio di via Bottegone lato sud, si provvederà a realizzare un collettore in PVC di diam.315. Relativamente all'ampliamento dello stabilimento ad ovest si conferma quale recapito delle acque chiare la condotta attuale (diam. 630) che ha come recapito finale il fosso della Paratola.

Eventuali nuovi scarichi di acque scure saranno da realizzare facendo ricorso a sistemi di depurazione e/o altri sistemi comunque a norma di legge.

Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati *D6_Relazione idraulica*, *T6_Schema fognature* e *T6.1_Particolari fognature*.

SCHEMA GAS-ACQUA - SNAM E HERA

Nell'area di espansione a ovest si prevede di spostare la rete SNAM del gas che attraversa diagonalmente il comparto A11.a Ovest, nei pressi del perimetro del comparto stesso. Tale nuova rete in progetto sarà in protezione nella parte a sud, presso lo stabilimento Mirage S3, così come specificato nella tavola T7.

Altra linea del gas in protezione è prevista nell'area di ampliamento a est nella quale il tratto esistente sarà parzialmente deviato per non interferire con la nuova strada. **Si precisa che il progetto della rete SNAM è qui riportato per completezza ma segue disposizioni e autorizzazioni autonome rispetto al presente PUC.**

Sempre nell'area di espansione a est si ipotizza lo spostamento delle reti di acqua e gas (HERA) poste lungo il tracciato attuale di via Bottegone così come indicato nella tavola T7 e come verrà meglio dettagliato con il progetto di opera pubblica della nuova via Bottegone stessa.

SCHEMA MT, IP, PIAZZOLA RIFIUTI E TELEFONIA

In linea con quanto previsto nelle pratiche prot. gen. 1458 prot. SUAP G393_2017_41 presentata in data 14/02/2017 e prot. gen. 3719 prot. SUAP G393_2017_103 presentata in data 08/04/2017, nell'area di espansione a ovest, si prevede di spostare la condotta elettrica che attraversa trasversalmente il comparto A11.a ovest, verso il perimetro della proprietà (così come evidenziato nella T8_ *Cfr. T8_ Schema MT, IP, piazzola rifiuti e telefonia*). Si prevede lo spostamento della cabina elettrica dalla posizione attuale in un'area adiacente alla via Bottegone, e lo spostamento della condotta che connette la centrale interna alla proprietà Mirage con quella posta su strada.

Nell'area di espansione a est si prevede lo spostamento delle reti esistenti sulla nuova via Bottegone coerentemente con il progetto della stessa che verrà autorizzato con separato progetto di opera pubblica. Si prevede inoltre la predisposizione di nuova illuminazione pubblica a servizio dei due parcheggi P1 che verranno ceduti al Comune.

Relativamente al parcheggio di urbanizzazione primaria via Giardini angolo via Bottegone verranno posizionate due torri –faro di servizio all'intero parcheggio, mentre il parcheggio di via Bottegone lato sud, verrà illuminato con 4 pali. Tutte le tecnologie proposte saranno a led.

Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati D5_Relazione illuminotecnica, T8_Schema MT, IP, Piazzola Rifiuti E Telefonia.

9. COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE DERIVANTI DAL CME

Di seguito si riporta schema riassuntivo dei costi delle opere di urbanizzazione del PUC 1 – Mirage. Per il dettaglio delle voci si rimanda all’elaborato D7_Computo Metrico Estimativo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PARCHEGGI

	Superficie parcheggio (mq)	Importo (€)
Progetto Mirage (58.661 mq SC)	10.590	412.194,50

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - STANDARD VERDE

	Superficie (mq)	Importo (€)
Opere di corredo al verde in cessione o alle aree di mitigazione	11.090	12.531,50

TOTALE (€) 424.725,50

10. ULTERIORI OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO

Di seguito si riporta schema riassuntivo degli obblighi derivanti all'accordo sottoscritto con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000.

OPERE COME DA ACCORDO - ART. 4, COMMI 2 E 3

	Importo (€)
Opere di cessione e urbanizzazione accessorie e aggiuntive comprese quelle previste all'art.4, punto 1.b comma 2 dell'Accordo (mitigazione per inserimento ambientale area "M" così come individuata nella tavola T2_Planimetria generale e profili: Progetto). Tali interventi potranno riguardare pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbani, ecc.	123.000
Interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale	50.000
<hr/>	
TOTALE (€)	173.000