

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



ing. Francesco Bursi

TEAM DI PROGETTO

arch. Roberta Palumbo

geom. Andrea Berselli

Elaborato				Sostituisce
NTA				D3
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

INDICE

Art. 1 – Individuazione del Progetto Unitario di Coordinamento	2
Art. 2 – Perimetro del PUC.....	2
Art. 3 – Oggetto del PUC	2
Art. 4 – Destinazioni d’uso.....	3
Art. 5 – Superficie e determinazione dei Diritti Edificatori	3
Art. 6 – Aree di cessione	5
Art. 7 – Parametri insediativi.....	6
Art. 8 – Elementi regolatori dell’insediamento.....	6
Art. 9 – Nuova viabilità e percorsi ciclo pedonali	7
Art. 10 – Aree a verde	7
Art. 11 – Cessioni per opere di urbanizzazione primaria.....	8
Art. 12 – Area dell’edificazione privata	8
Art. 13 – Modalità di attuazione	9
Art. 14 – Varianti	9
Art. 15 - Validità ed efficacia del PUC.....	9
Art. 16 – Elenco degli elaborati	10

Art. 1 – Individuazione del Progetto Unitario di Coordinamento

Il presente Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) è redatto sulla base dell'art. 14_ *Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione*, Allegato B delle vigenti Norme di RUE. Per consistenza ed estensione si tratta di un Piano che mira a delineare le scelte strategiche e un coordinamento delle diverse aree, verificando una fattibilità di massima dell'intervento, e demandando alla fase di presentazione dei Titoli abilitativi la definizione puntuale dei progetti privati. Relativamente alla progettazione delle Opere di Urbanizzazione il Presente PUC assume valore di progetto esecutivo.

Tale PUC è previsto dalla Variante di POC 01/2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/3/2017, che ha approvato la Variante al Piano Operativo Comunale per l'Ambito di rilievo sovracomunale n. 6 "P.O.C. - VAR 1/2016" e riguarda il Comparto A11.a.

L'art.11 TER delle NTA della Variante di POC, ha introdotto il Comparto A11.a per nuovi insediamenti urbani inserendo porzioni di Ambito individuate dal PSC ASP2.9 – ASP2.10 – MADONNA DE' BALDACCINI e ASP1_S – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale ed introducendo un coordinamento tra nuovi ambiti ed ambiti consolidati facenti riferimento alla medesima proprietà. Per quanto non espressamente riportato dalle presenti norme vale quanto riportato dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2 – Perimetro del PUC

Nelle prescrizioni particolari previste al punto 3 del Comparto A11.a, si prevede che il PUC debba essere esteso, oltre alle aree identificate dal Comparto stesso, anche dalle 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. In caso di nuove acquisizioni di aree da parte della medesima proprietà, queste potranno essere inserite nel presente PUC mediante Variante sostanziale da approvare con la stessa modalità del presente PUC, sentiti i pareri degli enti interessati.

Tale perimetro è definito nella *T1_Planimetria generale e profili: stato di fatto*, e ha un'estensione pari a 349.656 mq. Tale PUC è denominato PUC1 - Mirage.

Art. 3 – Oggetto del PUC

Oggetto del presente Progetto Unitario di Coordinamento è la realizzazione delle previsioni ammesse dalle Varianti di POC e dall'Ambito consolidato per tutte le aree oggetto di PUC definite all'articolo precedente. L'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nell'area saranno da attuare per la parte privata attraverso le procedure previste dagli strumenti urbanistici sovra ordinati (Titoli Abilitativi, Comunicazioni, Edilizia libera), mentre per le aree di Urbanizzazione il presente PUC assume valore di titolo abilitativo. Con

il PUC si intende verificare le previsioni dal punto di vista della fattibilità, coordinando la porzione di nuovo ambito con L'Ambito consolidato. La presentazione dei progetti relativi ai diritti edificatori rilasciati dalle Schede di POC (39.115 mq) dovrà avvenire nei 5 anni successivi alla stipula della convenzione, mentre non ci sono limiti temporali per gli interventi all'interno del PUC eccedenti i 39.115 mq. con diritti edificatori provenienti dall'Ambito consolidato.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Le funzioni insediabili sono c1, c3 e Funzioni produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4, f5), comprese tutte le funzioni correlate e compatibili con le funzioni produttive: uffici, spogliatoi, mense, sale mostra, ecc.

Sono inoltre ammesse tutte le funzioni previste dalle Norme di RUE, Art. 4.4.2 – Destinazione d'uso, comma 2.

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

Art. 5 – Superficie e determinazione dei Diritti Edificatori

AMBITO CONSOLIDATO (norme di RUE)

Per l'ambito consolidato ASP1_2 – Ambiti specializzati per attività produttive di TIPO 2 valgono i seguenti standard e parametri:

- Indice Fondiario (UF) = 0,55 mq/mq
- Q max = 55% della SF
- 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)

Le superfici interessate dall'intervento sono pertanto:

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

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

SC = SU 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

Si precisa che il calcolo dei diritti edificatori essendo nell'Ambito consolidato è stato realizzato assumendo l'attuale Superficie fondiaria compresi i parcheggi di cessione così come previsto dalla DAL della RER n° 279/2010

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 mq

V = 10.312 mq

P1 = 5.805 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 5.1 - Tabella Allegata all'Art 11 TER delle NTA del POC 01/2016

COMPARTO A10 (norme di POC)

Per il Comparto A10, appartenente alle agli ASP 2.9 – Ambiti specializzati per attività produttive, in considerazione della diversa ST rilevata pari a 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 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)

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:

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

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

$$\text{Sup. di standard a Parcheggio Urb. (P1)} = 5.805 + 313 = \mathbf{6.118 \text{ mq}}, \text{ derivanti dal POC}$$

$$\text{Sup. di standard a Parcheggio Urb. (P1)} = 15 \text{ mq ogni } 100 \text{ mq di SC, derivanti dall'Ambito Consolidato}$$

Le Potenzialità edificatorie generate dagli Ambiti inseriti nel POC (Comparto A10, Comparto A11.a) potranno essere utilizzate all'interno degli stessi o, in alternativa, all'interno dell'Ambito consolidato interno al PUC di cui le previsioni costituiscono ampliamento, e viceversa.

Art. 6 – Aree di cessione

Le aree di cessione sono tutte quelle derivanti dall'Accordo Urbanistico e dalla Variante di POC. In particolare sono previste in cessione le aree identificate nella Tavola T5 _Aree di cessione, ovvero:

- a. Cessione di un'area, individuata nella T3 _ Standard urbanistici, pari a 8.000 mq da destinare per 4.500 mq a Superficie Fondiaria edificabile e per 3.500 mq a Dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione del Comparto A11.b;
- b. Cessione di 3.600 mq per mitigazione della nuova via Bottegone;
- c. Cessione dello Standard di verde > 10.939 mq;
- d. Cessione dello standard di Parcheggio di U1 pari a 10.590 mq;

- e. Cessione di una fascia di complessivi 3 m di larghezza dal ciglio stradale in corrispondenza del Nuovo Ambito Comparto A11.a su via Giardini.
- f. Eventuale monetizzazione di parcheggi in caso di Diritti edificatori eccedenti la SC di 58.661 mq nel numero di 15 mq ogni 100 di SC.

Art. 7 – Parametri insediativi

In base a quanto definito negli articoli precedenti, i parametri del futuro insediamento saranno pertanto:

- Sup. Complessiva ampliamento (SC max) = 86.057 mq
- Altezza massima: 2 piani fuori terra elevabili per funzioni di tipo terziario quali uffici
- Funzioni produttive c1, c3 e Funzioni produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4, f5), comprese tutte le funzioni correlate alle funzioni produttive: uffici, spogliatoi, mense, sale mostra, ecc. e tutte quelle previste al precedente art. 4 – Destinazioni d'uso
- SP min - Ambito consolidato = 10% della SF
- SP min - Ambito Nuovo = 15% della SF
- Q max - Ambito consolidato = 55% della SF;
- Q max - Ambito Nuovo = non richiesto
- Monetizzazione max 30% per gli standard provenienti dai diritti del POC, mentre per gli standard prodotti dai diritti edificatori provenienti dall'Ambito consolidato, la monetizzazione è sempre possibile.

Come previsto al punto 3 - Prescrizioni particolari, dell'Art.11 TER – Comparto A11.a, è possibile ridefinire la distribuzione della Potenzialità edificatoria e le relative dotazioni verificando il rispetto dei parametri complessivamente per tutta l'area PUC 1 – Mirage.

Art. 8 – Elementi regolatori dell'insediamento

I diritti edificatori complessivi di cui all'Art. 5 delle presenti NTA potranno essere insediati all'interno del sedime di massimo ingombro riportato nella T2_Planimetria generale e profili: progetto, ad eccezione della cabina elettrica (ed eventuali altri manufatti tecnologici) che potranno essere collocati fuori dal sedime di massimo ingombro, per le quali sarà possibile chiedere eventuali deroghe a norma di legge.

Si sottolinea che quanto riportato nella medesima tavola a livello di nuova edificazione, rappresenta un'ipotesi di massima che contempla solo una parte dell'edificabilità possibile, al fine di indicare i principali pesi edificatori.

Costituiscono elementi sostanziali del presente PUC, da modificare solo mediante Varianti essenziali con la medesima procedura di approvazione dello stesso, le seguenti disposizioni:

- la cessione e collocazione delle aree a, b, c, d di cui all'art. 6 delle presenti NTA;
- la collocazione della nuova via Bottegone da autorizzare mediante progetto autonomo di opera pubblica;
- Il rispetto come limite di edificazione del sedime di massimo ingombro individuato nella T2. Planimetria generale e profili: progetto;
- L'allargamento del PUC ad aree della medesima proprietà del proponente del presente PUC.

Art. 9 – Nuova viabilità e percorsi ciclo pedonali

Il presente intervento prende atto della riqualificazione e riposizionamento di via Bottegone, oggi in una situazione di grave instabilità a causa delle condizioni di abbandono del Piano Particolareggiato denominato UNIPRO sito in località la Chiozza ad est della via Bottegone. Tale infrastruttura è autorizzata mediante progetto autonomo di opera pubblica, tuttavia, al fine di promuovere un corretto coordinamento, si provvede ad individuare in via preliminare lo schema dei sottoservizi da rimuovere e quelli in previsione.

Nella tavola T4_ Linee guida delle aree di cessione: parcheggi e verde, sono riportati i principali percorsi pedonali in progetto. Si tratta di indicazioni che mirano a connettere il nuovo sistema degli accessi con via Giardini e, contestualmente, con il Golfo di fermata per le autocorriere da collocare in posizione più sicura rispetto a quella attuale e individuato alla tavola T2. 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 con il trasporto pubblico. Anche il Golfo risulta autorizzato da autonoma procedura.

Art. 10 – Aree a verde

La tavola T4_ Linee guida per le aree di cessione: parcheggi e verde, illustra le scelte relative alle aree a parcheggio e verde di cessione ed alcune indicazioni relative al verde privato. Tali linee guida individuano nel citato elaborato le specie da mettere a dimora che dovranno essere autoctone ed idonee alla fascia fitoclimatica d'intervento, prediligendo specie che necessitano di bassa manutenzione. Dovranno inoltre essere rispettate le principali aree di filtro/mitigazione introdotte.

Lungo la nuova via Bottegone, nell'area di cessione posta a sud est prevista in cessione dagli accordi, il progetto del verde dovrà privilegiare l'inserimento paesaggistico della strada con opere a verde di mitigazione a compensazione degli oneri perequativi dovuti.

Art. 11 – Cessioni per opere di urbanizzazione primaria

Nella tavola T5_ Individuazione aree di cessione, sono indicate tutte le aree da cedere al Comune compreso il sedime della nuova strada, per il quale si rimanda ad apposita convenzione. Si sottolinea che l'individuazione l'area di 3 m in fregio alla via Giardini dovrà essere individuato senza formare un disallineamento nella recinzione.

Il verde di cessione dovrà essere maggiore di 10.939 mq. Le quantità di area di parcheggi di P1 in cessione ammonta a totali 10.590 mq che concorrono ad assolvere allo standards di una SC= 58.661 mq. Qualora di utilizzasse la SC eccedente dovranno essere reperite nuove aree di cessione di P1 (previa Variante al PUC), o in alternativa, attraverso la monetizzazione dei Parcheggi.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare tutte le norme nazionali, regionali e comunali vigenti al momento della presentazione del relativo permesso di costruire in materia di:

- viabilità e circolazione stradale;
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sicurezza dell'esercizio delle ferrovie;
- assetto idraulico;
- riduzione del rischio sismico e idrogeologico;
- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- misure di risparmio energetico.

L'attuazione delle destinazioni urbanistiche previste nell'area private saranno da definire mediante opportuni titoli abilitativi anche secondo opportuni stralci funzionali autonomi. Anche la realizzazione e cessione delle aree potrà avvenire per stralci funzionali ed autonomi.

Art. 12 – Area dell'edificazione privata

All'interno delle aree private interne al PUC sarà possibile realizzare, previa presentazione di adeguate pratiche, una superficie complessiva in ampliamento massima pari a quella definita nell'art. 7 delle presenti Norme. Tale ampliamento dovrà essere realizzato entro il perimetro di massimo ingombro definito nelle tavole del PUC (T2 e T3) ad eccezione di ogni eventuale deroga richiedibile a norma di legge per quanto riguarda, ad esempio, lo spostamento della cabina elettrica o altri manufatti tecnologici (Cfr. Tavola T8_ *Schema MT, IP, piazzola rifiuti e telefonia*).

Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro del PUC 1 sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dal RUE secondo le norme specifiche previste dall'Ambito produttivo.

Art. 13 – Modalità di attuazione

L'attuazione del PUC dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 nonché le specifiche prescrizioni previste nella variante POC 01/2016, approvata con DCC n. 14 del 31/3/2017. Dal punto di vista delle tempistiche si rimanda agli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 con particolare riferimento all'Art. 8 dell'Accordo sottoscritto tra le parti e sopra citato. La presentazione dei titoli abilitativi degli interventi dovrà avvenire nei 5 anni successivi alla stipula della convenzione per quanto riguarda sia diritti edificatori rilasciati dalle Schede di POC (39.115 mq) sia le cessioni degli standard a verde e Parcheggi che questi producono, mentre non ci sono limiti temporali per gli interventi all'interno del PUC eccedenti i 39.115 mq di SC derivanti dall'Ambito consolidato.

Art. 14 – Varianti

1. Le eventuali varianti ai PUC approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari.
2. Sono varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) quelle che:
 - non comportino incrementi delle potenzialità edificatorie approvate né diminuzione della superficie permeabile complessiva minima prevista (10% \times SF per l'Ambito Consolidato, 15% \times SF Ambiti nuovi da verificarsi complessivamente per l'intera area di PUC);
 - non modificano sostanzialmente l'assetto generale e i parametri edilizi del PUC approvato;
 - non modificano la quantità di dotazioni territoriali minima prevista (Area a Verde 10.939 mq; Aree a Parcheggio di Urbanizzazione 5.805 mq+313 mq = **6.118 mq** oltre allo Standard a Parcheggio relativo alla SC effettivamente utilizzata derivante dall'Ambito Consolidato (15 mq ogni 100 mq di SC).
3. Le varianti di cui al comma 2 sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche d'ufficio. Tali varianti non sono assoggettate alla pubblicazione di cui al precedente articolo.

Art. 15 - Validità ed efficacia del PUC

Il termine di validità del PUC è fissato in cinque anni, dal momento della sottoscrizione della convenzione attuativa e si riferisce esclusivamente agli adempimenti provenienti dall'Accordo pubblico privato e dai Diritti Edificatori rilasciati dal POC. Sono invece liberi sotto il profilo dei tempi tutti gli interventi possibili derivanti da Diritti Edificatori presenti nell'Ambito Consolidato. Valgono i termini già definiti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 per la Realizzazione della Nuova via Bottegone.

In caso di difformità tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle presenti NTA e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del relativo PUA, i primi prevalgono sulle seconde, sempre e comunque nel rispetto delle NTA del PSC e del POC in vigore all'atto dell'approvazione.

Art. 16 – Elenco degli elaborati

Costituiscono e sono parte integrante del presente PUC 1 - Mirage, i seguenti elaborati:

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 E FOTOINSERIMENTO

T12_ SEGNALETICA