



Comune di  
**Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

**POC**  
2015/2020  
Piano Operativo Comunale  
L.R. 20/2000

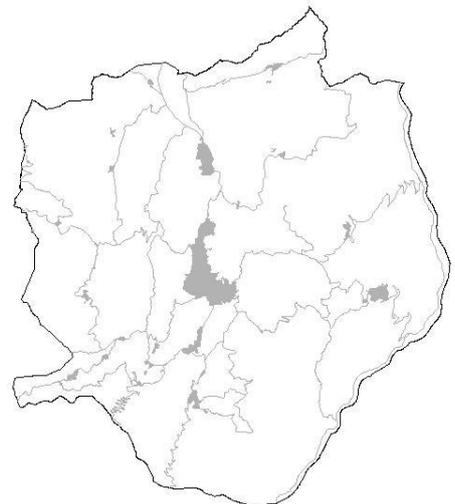
**Norme di attuazione**  
**Variante 01/2016**

Adozione: D.C.C. n.36 del 26/11/2016

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

Il sindaco:  
Sig. Luciano Biolchini

Il segretario generale:  
Dott. Giampaolo Giovanelli



## GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

*arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale*

*Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran, Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova*

Consulente generale per il POC: **MATE S.C.**

*Direttore tecnico arch. Raffaele Gerometta*

*Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce*

*Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi*

*Cartografia: Andrea Franceschini*

	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	I46_POC_NTA_1			20.09.15	CS	3.10.15-	CS	3.10.15	CS
<b>I 46</b>	I46_POC_NTA_2			5.10.15	CS	25.10.15-	CS	25.10.15	CS
	I46_POC_NTA_3			26.10.15	CS	26.10.15-	CS	27.10.15	CS
	I46_POC_NTA_4			24.03.16	CS	24.03.16	CS	24.03.16	CS
	I46_POC_NTA_v ar_01			02.11.16	CS	16.11.16	CS	16.11.16	CS
	I46_POC_NTA_v ar_01			07.03.17	CS	22.03.17	CS	22.03.17	CS

## INDICE

<b>0 – PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
Art.1 – Disposizioni generali .....	4
Art.2 – Disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi .....	5
Interventi TIPO ‘A’ .....	8
Dall’ Art.3 all’art.11 (Omissis).....	8
Art. 9 - Comparto A7 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ASP2.8 e ASP2.9 – Madonna de’ Baldaccini .....	10
Art.11 BIS - Comparto A10 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ASP2.9 – Madonna de’ Baldaccini .....	12
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 .....	14
Interventi tipo B (omissis) .....	22
Interventi tipo C (omissis) .....	22
Interventi tipo D .....	24
Art.33 – Interventi soggetti a previsione di esproprio (Omissis) .....	24
Art.33BIS – Interventi soggetti a previsione di esproprio .....	24



**POC 2015-2020**



## **0 – PREMESSA**

Il Comune di Pavullo nel Frignano ha approvato il Piano Operativo Comunale in data 02/04/2016 con Delibera C.C. n°14, ai sensi del comma 4 dell'art. 34 della L.R.20/2000.

Nel frattempo si è manifestata l'esigenza di procedere alla adozione della Variante 01/2016 del POC in riferimento all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale n°6 che interessa e si colloca tra i Comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano, adottata con D.C.C. n.36 del 26/11/2016.

La presente documentazione costituisce quindi l'approvazione della documentazione inerente i Comparti denominati A11.a e A11.b e la modifica sui Comparti A7, A10 e C1 a seguito di accoglimento di osservazioni.

Ogni riferimento ad altre previsioni di Piano come formulato in sede di approvazione nel Piano Operativo Comunale in data 02/04/2016 con Delibera C.C. n°14, non potrà essere oggetto di modifica ed è stato semplicemente riportato come "Omissis".



## ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Negli articoli che seguono, gli interventi previsti nel presente Piano Operativo Comunale (di seguito POC), sono suddivisi in quattro tipologie con le seguenti caratteristiche
  - Tipo A: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) in Ambiti per nuovi insediamenti, di tipo residenziale o produttivo (ANS, ASP 2 o ASP3);
  - Tipo B: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) all'interno di tessuti consolidati, residenziali o produttivi (AUC o ASP);
  - Tipo C: Interventi ricadenti in territorio rurale.
  - Tipo D: Interventi finalizzati a dare attuazione a impegni già assunti in precedenza, in sede PSC.
2. **Perequazione urbanistica.** Il presente Piano Operativo applica il criterio della perequazione urbanistica nei casi e nei termini stabiliti dall'art. 4.6 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale Comunale.
3. Per quanto riguarda gli Indici Perequativi (IP) utilizzati per definire l'entità dei diritti edificatori (DE) riconosciuti alle proprietà dei suoli, il presente POC applica in generale, salvo casi specifici espressamente descritti negli articoli che seguono, i seguenti valori in applicazione e specificazione della casistica prevista nel PSC:
  - A) Nel territorio urbanizzato (omissis: caso che non trova applicazione nel presente POC).
  - B) Nel territorio urbanizzabile, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani:
    - B1) in generale:  $IP = 0,15 \text{ mq./mq.}$ ; qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: il POC può prevedere di incrementare l'indice IP fino a  $0,30 \text{ mq./mq.}$
    - B2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC:  $IP = 0,05 \text{ mq./mq.}$
  - C) Nel territorio urbanizzabile, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive:
    - C1):  $IP = 0,25 \text{ mq./mq.}$
    - C2) per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC :  $IP = 0,08 \text{ mq./mq.}$
4. **Contributo degli interventi all'Edilizia Residenziale Sociale.** Negli interventi di nuova edificazione è sempre previsto un contributo dell'intervento alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), attraverso:
  - negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune di superfici fondiarie urbanizzate a ciò destinate, nella misura minima del 20% dell'insieme delle superfici fondiarie previste;
  - ovvero la realizzazione della quota di ERS da parte del medesimo soggetto attuatore, nei casi in cui l'Accordo ex.art.18 della L.R. 20/2000 contenga la specificazione delle caratteristiche quali-quantitative e socioeconomiche (canoni e durata dell'affitto ovvero prezzi di vendita) dell'ERS da realizzare;

- negli altri casi previsti dalla legge, la corresponsione al Comune di un contributo economico finalizzato alla realizzazione di ERS, quantificato sulla base di apposita delibera comunale in materia.

Nell'elaborazione del POC è stato assunto, quale criterio selettivo, di attivare esclusivamente comparti a destinazione residenziale che presentino caratteristiche tali da potere farsi carico della quota di ERS, almeno nella misura minima del 20% dell'edificabilità complessiva prevista. Qualora condizionamenti ambientali o condizioni di sostenibilità non consentano in un determinato comparto, di sommare al diritto edificatorio privato la quota minima aggiuntiva del 20% di ERS, tale quota andrà comunque prevista in compressione del diritto edificatorio privato.

5. Laddove, negli articoli che seguono relativi ad interventi di Tipo A, viene indicata la "Sc prevista", si intende che il PUA (o il progetto convenzionato) deve prevedere, di norma la realizzazione dell'intera Sc ivi indicata, salvo che il Comune non riconosca, in sede di approvazione del PUA, l'eventuale opportunità di una riduzione per ragioni di qualità ambientale.
6. Laddove, negli articoli che seguono relativi ad interventi di Tipo A, sia prescritto un indice UF medio minimo, si intende che tale prescrizione va rispettata facendo la media degli indici UF di tutti i lotti di quel comparto, mentre può non essere rispettata in singoli lotti.

Tutte le aree residue del comparto, al netto delle superfici fondiarie, delle aree sistemate come parcheggi P1 o aree per attrezzature collettive 'U' e delle aree interessate dalle strade e altre urbanizzazioni primarie, devono essere cedute gratuitamente al Comune con semplice sistemazione a verde.

7. Il POC prevede, in taluni casi, a circoscritte modifiche della perimetrazione di determinati ambiti rispetto a come sono stati perimetrali nel PSC, in applicazione dell'art. 28 comma 3 della L.R.20/2000.
8. Laddove, nelle schede dei singoli Interventi al comma 3 viene indicato il numero di piani (NP) è da intendersi sempre oltre all'eventuale piano seminterrato.
9. Nei Comparti A8 e A9 (art.10 e 11) in quanto trattandosi di riferimento pregresso dinorme del PRG s'intende che alla SU può essere associata pari quantità di Sa.
10. Nei Comparti A7 e A11.a – A11.b (art.9 e 11ter) sono stati applicati degli arrotondamenti rispetto ai valori indicati nelle tabelle allegate (Tabella n°1 e n° 2). Qualora si presenti discrasia tra i valori è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative dei Comparti rispetto ai valori presenti nelle Tabelle allegate.

## **ART.2 – DISPOSIZIONI GENERALI SULLA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

1. **Sostenibilità ambientale degli interventi** Per tutti gli interventi edilizi previsti nel POC si richiama il rispetto delle disposizioni dell'art. 4.8 del PSC ("Prescrizioni ambientali dei nuovi insediamenti"), in quanto applicabili, e in specifico con riferimento: all'efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra, all'acustica, all'inquinamento luminoso, alla sicurezza dal punto di vista geotecnico, allo smaltimento delle acque bianche e nere, al risparmio idrico, all'eventuale bonifica del suolo.

2. Con riferimento all'invarianza idraulica, si specifica che le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale (che non abbia come recapito finale la fognatura), previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l'aspetto tecnico ed economico, l'immissione potrà avvenire nella rete fognaria esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.
3. Le nuove fognature devono essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo
4. Gli interventi urbanistici devono contribuire, quando possibile, a migliorare la situazione preesistente del sistema fognario. Pertanto ove siano realizzati nuovi collettori fognari di acque nere devono essere anche predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati preesistenti esistenti prospicienti il tracciato.
5. Tutti gli interventi devono inoltre adeguarsi alle condizioni specifiche contenute nella rispettiva scheda di Valsat del POC perché norme cogenti.
6. Alla popolazione dei futuri insediamenti deve essere garantita acqua potabile in un quantitativo non inferiore a 200 litri abitante/giorno. In caso di approvvigionamento autonomo (non da reti acquedottistiche) l'utilizzo dell'acqua a scopo potabile dovrà essere accertata dagli utilizzatori, con l'effettuazione di analisi chimiche e batteriologiche, da effettuarsi almeno due volte l'anno, al fine di verificare il mantenimento delle caratteristiche di potabilità.
7. Riguardo agli aspetti energetici dovranno essere posti in attuazione gli adempimenti di cui all'art. 87 del vigente PTCP.
8. Negli interventi di cui alle tipologie B e C ( trattandosi di interventi di densificazione dei tessuti residenziali o produttivi, o cambi di destinazione d'uso, all'interno delle perimetrazioni vigenti e previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC e quindi in deroga alle norme ordinarie di RUE); che necessitano, per la loro attuazione, di modifiche/integrazioni alle opere di urbanizzazione esistenti le stesse risultano a totale carico degli attuatori in quanto interventi necessari alla sostenibilità dell'intervento. In sede di titolo abilitativo dovrà essere corrisposto integralmente il contributo di costruzione.



**INTERVENTI TIPO 'A'**

**DALL' ART.3 ALL'ART.11 (OMISSIS)**



## **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	1.830	1.377	672	336	
	Ambiti ASP2.9	1.880	445	8		453	188	94	
	Totale Comparto	8.608			1.830		860	430	max 30%

## **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, 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) e realizzazione di un paio di lotti di completamento. 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 156.800 e si attua attraverso due distinti Progetti unitari convenzionati, il cui perimetro è individuato 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: 24.000 mq di Sc circa.

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 relative dotazioni e andrà verificato il rispetto dei relativi parametri, 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 e la lettera 2a 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 3.600, 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 o di altre aree per attrezzature e spazi collettivi individuati dall'Amministrazione Comunale;
- 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;
- la restante parte dei mappali 101 e 102 del Fg.25 facenti parte dell'ambito non compresa nell'area d'intervento proposta, è da ritenersi una ridefinizione compiuta dell'ANS 2.10 (parte) e non potrà essere attuata nei successivi POC.

#### 4. Parametri progettuali

##### Comparto A11.a (Mirage Granito Ceramico SPA)

- Sc max = 37.550 mq circa; 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 n°2 vengono riportati gli standard previsti.

### Comparto A11.b (Vis hydraulics SRL e altri)

- Sc max = 15.892 mq (comprendente mq. 15.030 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 4.380 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).

Totale 216 mq di SC del Comparto (DE del mappale 139) possono essere traslati all'interno dell'area indicata con il colore arancione e la lettera 2a e quella indicata con il numero 1 nella allegata planimetria di dettaglio, qualora il soggetto attuatore acquistasse i lotti di proprietà comunale.

- 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 n° 2 vengono riportati gli standard previsti.

Nelle porzioni n.1 e n. 2a 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 57.942 mq come da tabella allegata n°2.

#### **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.

Per l'attuazione dei Comparti A11a e A11b si devono perseguire i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

## 8. Tempi di attuazione

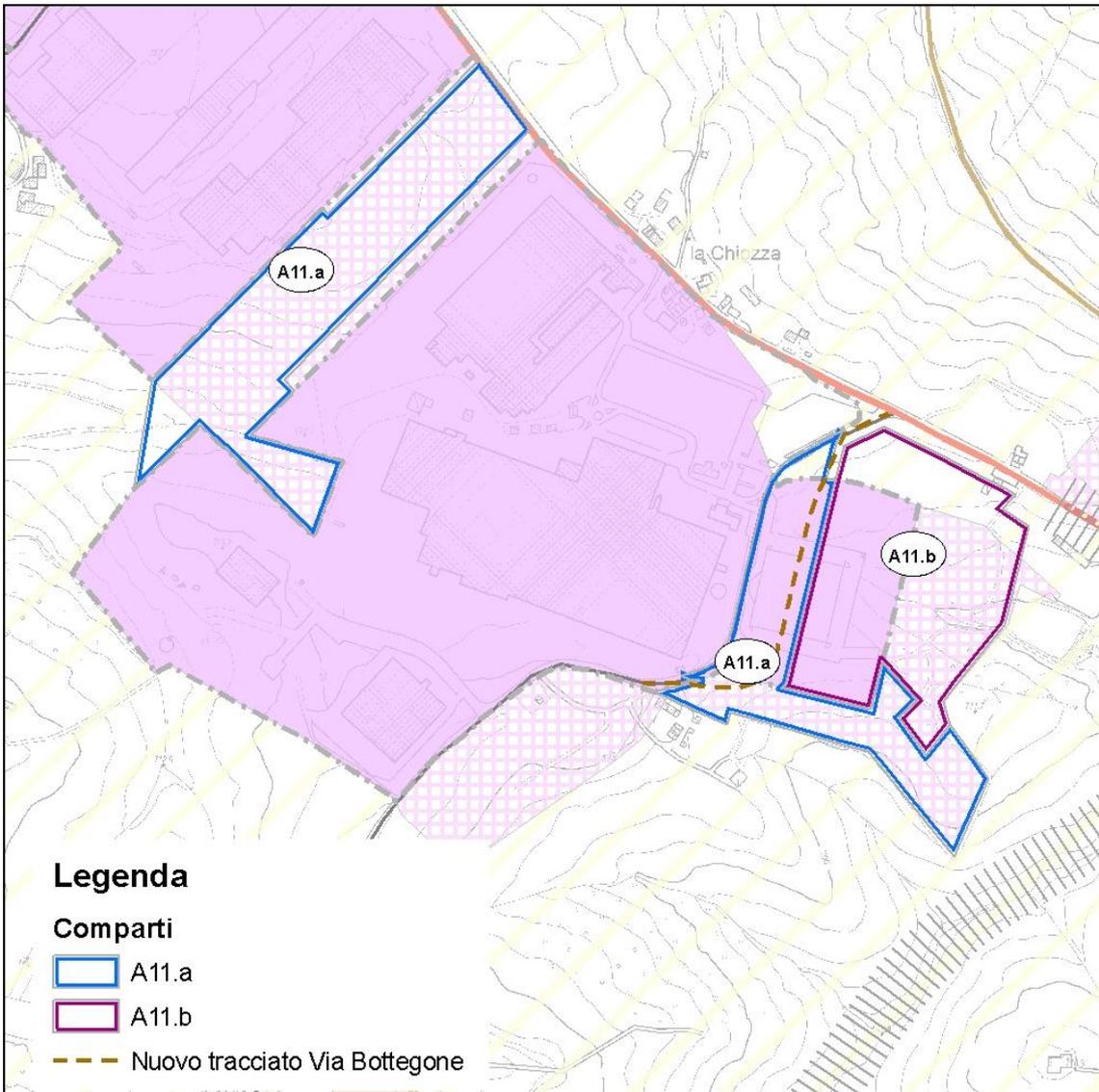
Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

## 9. Disposizione transitoria

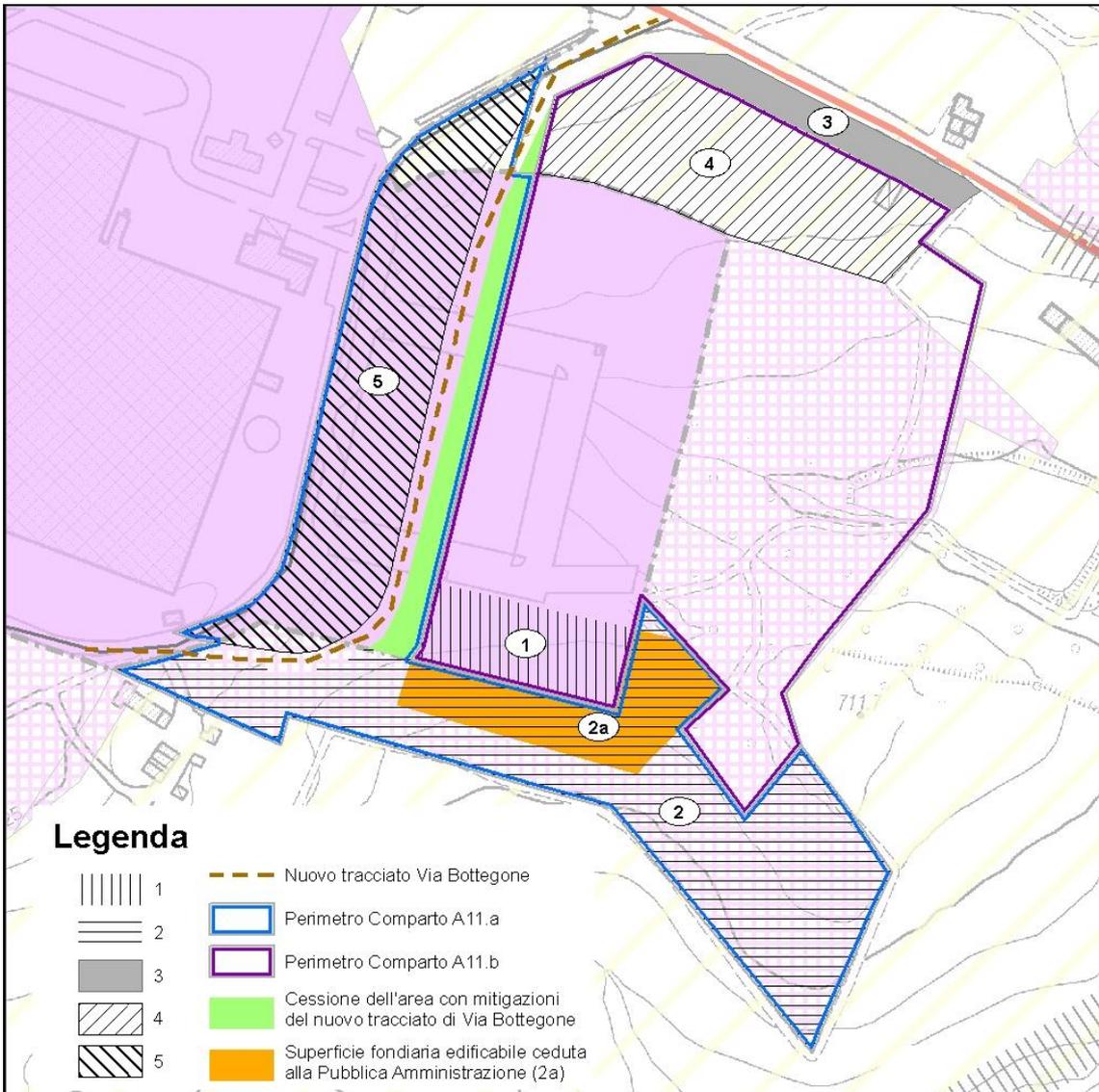
In attesa della elaborazione del PUC1, sulla porzione identificata con il numero 5 nella planimetria allegata sarà possibile realizzare per intervento diretto, le quote di edificabilità (e le relative dotazioni) attuabili già ai sensi della pianificazione previgente. L'eventuale attuazione, in via transitoria,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

Tabella Allegata n°2

		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		
<b>Totale Comparto A11.a</b>		<b>100.595</b>					<b>28.452</b>		<b>37.548</b>	<b>10.312</b>	<b>5.805</b>	<b>max 30%</b>	<b>9.096</b>
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	2.336	1.168		
	Dotazioni Eco.	10.230		0				0		1.023	512		
	Sc. da cessioni								862				
<b>Totale Comparto A11.b</b>		<b>56.205</b>					<b>15.030</b>		<b>15.892</b>	<b>6.659</b>	<b>3.868</b>	<b>max 30%</b>	<b>0</b>
<b>INTERV.DIRETTO COMUNE</b>									<b>4.500</b>				
<b>Totale Comparto A11.a / A11.b</b>		<b>156.800</b>							<b>57.941</b>	<b>16.972</b>	<b>9.673</b>		<b>9.096</b>



Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.





**INTERVENTI TIPO B (OMISSIS)**

**INTERVENTI TIPO C (OMISSIS)**



