



## PUC 1 MIRAGE - Comparto A11.a

Progetto Unitario Convenzionato  
Polo produttivo sovracomunale  
Località Madonna de' Baldaccini

## INTEGRAZIONE

Committente

**MIRAGE** MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA  
Via Giardini Nord 225 - Pavullo nel Frignano (MO)  
C.F. e P.IVA 00175990365

Progettista

**ATEAM** ing. Francesco Bursi  
progetti sostenibili  
via Torre 5 - 41121 Modena  
info@ateamprogetti.com - tel. 0597114689  
TEAM DI PROGETTO  
arch. Roberta Palumbo  
geom. Andrea Berselli

Elaborato					Sostituisce
Standard urbanistici					<b>T3</b>
Scala	1:2.000	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	



### LEGENDA

- Perimetro del PUC 1 - Mirage
- - - Superficie Fondiaria in progetto
- Edifici esistenti
- Ipotesi preliminare di parte degli edifici in ampliamento
- - - Sedime di massimo ingombro
- Superficie Permeabile
- Superficie parcheggi di pertinenza
- Ipotesi di demolizione e ricollocamento della cabina elettrica con deroga distanza da via Bottegone

### Area di cessione

- Area di cessione in base a DGC n° 80 del 08/09/2015 pari a 1.966 mq
- Area di cessione edificabile 4.500 mq
- Area di cessione - mitigazione della nuova Via Bottegone 3.600 mq
- Area di cessione a verde extra standard per attuazione comparto A11.b pari a 3.500 mq
- Area di cessione per standard a verde 11.090 mq
- Area di cessione per standard a parcheggi di urbanizzazione 10.590 mq
- Nuova via Bottegone da autorizzare con progetto di opera pubblica autonoma
- Area di cessione di larghezza 3 m dal ciglio stradale

TABELLA 1 - STANDARD URBANISTICI

AREA	ST Tab. var.POC (mq)	Sf (mq)	DIRITTI EDIFICATORI						SUPERFICI DA CEDERE							
			DE da PP	DE da ASP2 (25% ST)	DE da RUE (55% SF)	DE da POC (25%ST)	Perequaz. fino al 35% ST	SC ESISTENTE (mq)	SC DA REALIZZARE (mq)	VERDE		PARCHEGGI				
										S Verde Da tab.var.POC	S Verde (10 % ST)	S. Verde da cedere (mq)	S Parch. Da tab.var.POC	S Parch. Da var.POC (5% ST)	S Parch. Da RUE (15% di SC di NC o ampl.)	S. Parcheggi (mq)
Ex PP Chiozza	14.893		6.815				/	0	6.815	2.111		2.111	1.400		1.400	
Ambiti PSC	78.435			19.609			7.844	0	27.452		7.844	7.844		3.922		3.922
Estensione ambiti	3.579						1.253	0	1.253			358	358		179	179
Cons e sдем.	3.688				2.028		/	0	2.028	/	/	/	304		304	
POC esistente	6.268					1.567		0	1.567			627	627		313	313
Cons. MIRAGE	/	220.268			121.147			85.561	35.586					5.338		5.338
Cons. ex RIO BETON	/	24.775			13.626		/	2.270	11.356					1.703		1.703
<b>TOTALE</b>	<b>100.595</b>	<b>245.043</b>					<b>9.096</b>	<b>87.831</b>	<b>86.057</b>			<b>10.939</b>				<b>13.159</b>

TABELLA 2 - VERIFICHE STANDARD URBANISTICI

	SC in aumento (mq)		S. Verde cessione (mq)		S. Parch. Cessione (mq)		S. Parch. pertinenziali (**)	
	Massimo	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto
<b>Progetto Mirage</b>	86.057	86.057	10.939	11.090	13.159	10.590 (*)	33.099	33.099

(\*) 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\*25 mq = 9.050 mq. Sottraendo a questo numero gli standard di P1 previsti dal POC si ha: 9.050 - (5.805+313) = 2.932 mq che soddisfano una SC = 19.546 mq. Quindi SC=19.546+37.548+1.567 = 58.661 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 di SU. Superficie a standard è stata 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 assume SC = SU. I parametri sopra riportati potranno essere meglio specificati nei progetti attuativi, fermo restando il rispetto degli standard.

TABELLA 3 - VERIFICA SUP. PERMEABILE (SP)

	SF (mq)	SP (%)	Standard SP (mq)	Progetto SP (mq)	
A11.a Ovest	60.446	15	9.067	16.910	
A10	6.268	15	940	177	
AC Cons. Progetto	245.742	10	24.574	19.714	
<b>PUC 1</b>	<b>312.456</b>	<b>/</b>	<b>34.581</b>	<b>36.801</b>	<b>Verificato</b>

TABELLA 4 - VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

	SF (mq)	Q max (%)	Sq max (mq)	Sq Progetto (mq)	
A11.a Ovest	60.446		non richiesto		
A10	6.268		non richiesto		
<b>AC Cons. Progetto</b>	<b>245.742</b>	<b>55</b>	<b>135.158</b>	<b>110.578</b>	<b>Verificato</b>