

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017

COMPARTO A11.a, A11.b e AMPLIAMENTO
MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA

COMMITTENTE

MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A.

Via Giardini Nord 225
Pavullo nel Frignano (MO)

PROGETTISTI E CONSULENTI

COORD. DI PROGETTO, PROG. URBANISTICA E DELLE OO.UU.

aTEAM Progetti Sostenibili

Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Francesco Bursi, Arch. Lucia Bursi, Wainer Gianaroli,
Arch. Candelaria Goldoni, Arch. Elena Fiocchi, Mirco Sileo

CONSULENZA GEOLOGICA E IDRAULICA

Dott. Geol. Valeriano Franchi

Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena
email: valerianofranchi@gmail.com
tel. +39 335 6611883

CONSULENZA ARCHEOLOGICA

Geo Group Geologia e Ambiente

via C. Costa 182 - 41123 Modena
email: info@geogroupmodena.it
tel. +39 059 3967169

PROGETTAZIONE TECNICO-AGRONOMICA

Dott. forestale Edoardo Viti

Via Pescinone 3 - 51024 Abetone Cutigliano (PT)
email: edoardoviti@gmail.com
tel. +39 347 3469257

CONSULENZA AMBIENTALE

Studio AS-AC S.r.l.

via della tecnica, 2/B - 41018 San Cesario sul Panaro (MO)
email: cingi.fabio@asac.mo.it
tel. +39 059 922253
Dott. Cingi Fabio

INGEGNERIA PER LA SICUREZZA ANTINCENDIO

Studio la Malfa S.r.l.

via Sicuri 60/a - 43124 Parma
email: studiolaalfasrl@gmail.com
tel. +39 327 4578856
Ing. Salvatore La Malfa

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E STRUTTURALE

Studio Tecnico F.B.

Via Per Serramazzoni 3 - 41026 Pavullo n/F (MO)
tel. +39 0536 51269
email: info@studio-fb.it
Ing. Emer Florini

CONSULENZA GEOLOGICA E SISMICA

Studio associato COGEO

Via Don Natale Monticelli 5 - 41026 Pavullo n/F (MO)
email: cogeo.geologia@gmail.com
tel. +39 0536 324537
Dott. Geol. Piero Cocetti

CONSULENZA ACUSTICA, QUALITA' DELL'ARIA E MOBILITA'

Praxis Ambiente Srl

Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

Project & Technology

Via B. Ramazzini 3 - 41057 Spilamberto
g.costanzini@projecttechnology.it
tel. +39 059 460433
P.I. Gianluca Costanzini

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

Studio Zecchini Associati S.r.l.

Via Basilicata 4 - 41049 Sassuolo (MO)
email: tecnico21@studiozecchinisrl.it
tel. +39 0536 813107
P.I. Zecchini Nicola

PROGETTAZIONE STRUTTURALE SOTTOPASSO

Piacentini Ingegneri S.r.l.

Via Belvedere 6
40033 Casalecchio di Reno (BO)
email: luca.piacentini@pibo.it
tel. +39 051 572738
Ing. Luca Piacentini

NOME FILE: MIR_Cartiglio Dattiloscritti.dwg		ELABORATO DA: CG	APPROVATO DA: FB	OGGETTO: Ampliamento logistica
CARTELLA:		PROTOCOLLO: 71 - V		TITOLO ELABORATO: Relazione generale tecnico descrittiva
REV.	DATA	NOTE		
00	07/04/23	Consegna PU Art. 53		
01	14/06/23	Integrazione		
CODICE ELABORATO: MRG_V_PU_ELG_01				SCALA:
				DATA: 28/06/2023

INDICE

1. PREMESSA	2
2. LO STATO DEI LUOGHI	6
3. L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO - INDIVIDUAZIONE CATASTALE	11
4. NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO	14
4.1 Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio (PSC-RUE).....	14
4.2 Piano Operativo Comunale (POC)	16
4.3 Il Comparto A11.a – PUC 1 Mirage	19
4.4 Il Comparto A11.b.....	22
5. IL PROCEDIMENTO UNICO, ART 53, LR 24/2017:	25
IL PROGETTO DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI.....	25
6. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	29
7. AREE DI CESSIONE: PARCHEGGI E VERDE	32
8. VINCOLI DI PROGETTO	34

1. PREMESSA

La presente procedura è redatta in base all'Art. 53. Procedimento Unico, L.R. 24 del 2017, dove al comma 1, Lett. B sono previsti gli *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.”*

Tale procedura si inserisce in un progetto di riorganizzazione più ampio scaturito dalla Variante di POC 01/2016 nella quale, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31.03.2017, 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 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, il cosiddetto PUC 1 Mirage oggi sostanzialmente completato, e il Comparto A11.b ove è presente, tra l'altro, un'area da rigenerare in ambito consolidato costituita da vecchie opere di urbanizzazioni mai concluse che hanno generato anche problemi di stabilità dei terreni nel tempo oggi risolti grazie agli interventi sulla Via Bottegone.

Pertanto il presente progetto è una porzione di riorganizzazione industriale più ampia già attuata da Mirage Granito Ceramico a partire dal 2017 attraverso l'attuazione, in primo luogo, del PUC 1 Mirage, redatto sulla base dell'art. 14_ *Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione*, Allegato B delle Norme di RUE. L'intervento parte dalla rivisitazione del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) del Comparto A11.b del Polo Sovracomunale Madonna Baldaccini Ambito ASP 2.9 – 2.10, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 109 del 20.09.2020.

A seguito dell'acquisizione dell'intero Comparto A11.b da parte di Mirage Granito Ceramico SPA (Mirage), ad eccezione di una piccola quota di proprietà della ditta Forgia del Frignano SPA (Forgia), si è provveduto a stipulare la Convenzione Urbanistica Registrata a Modena il 30.12.2021 e trascritta il 31.12.2021 al n°42813 RG ed al n°30568

RP, provvedendo contestualmente a sottoscrivere un accordo con Forgia relativamente allo sviluppo dell'area proponendo una diversa collocazione del lotto di dotazione pubblica (vedi figura 1).

Contestualmente è poi stato dato corso alle opere previste dal PUC Comparto A11.b compatibili con le esigenze di sviluppo industriale di Mirage che sono proposte all'interno della presente procedura di Art. 53, LR 24/2017.

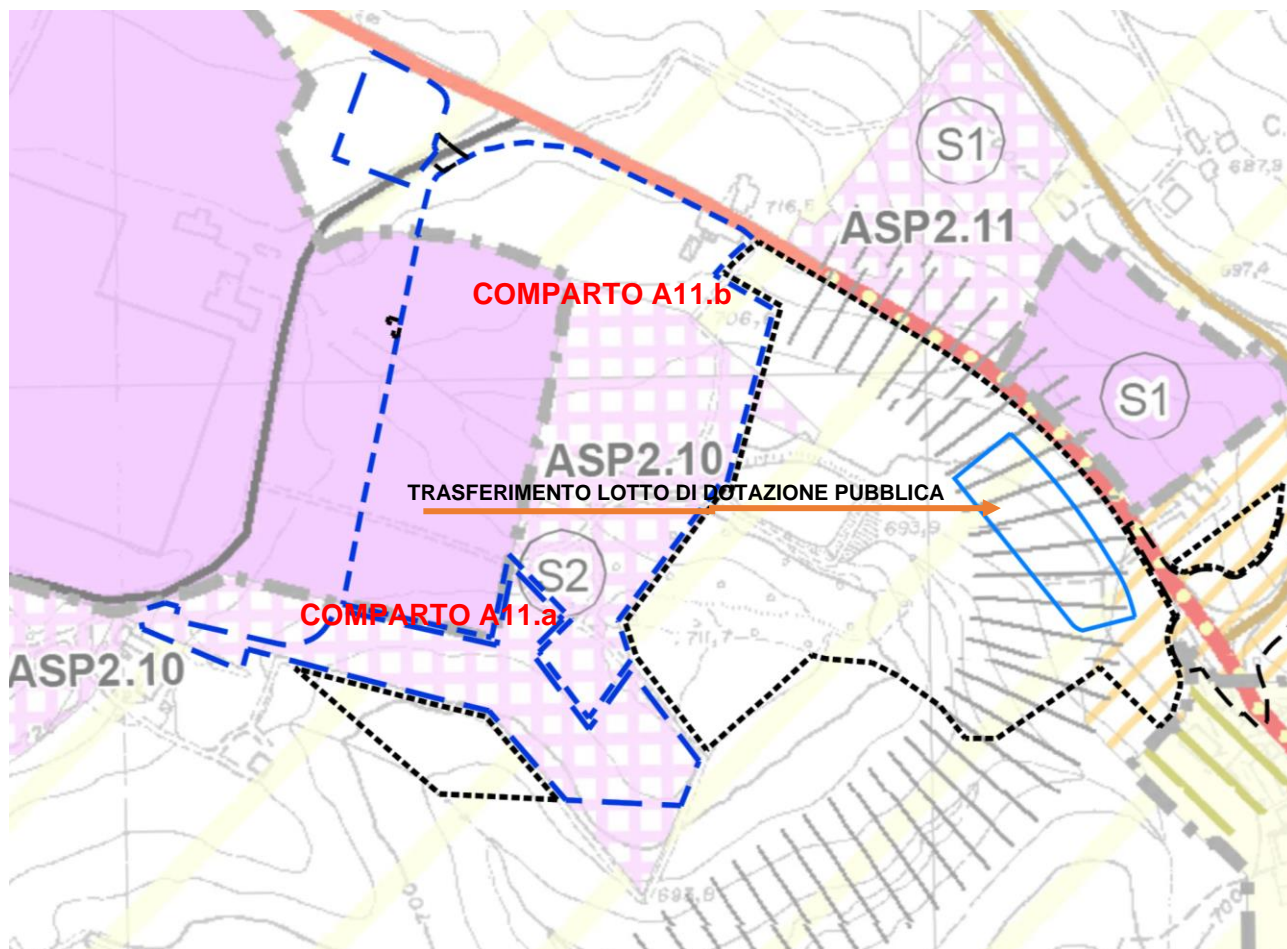






Figura 1 Individuazione aree intervento su PSC

La recente acquisizione del Comparto A11.b e di altre aree limitrofe in ambito extraurbano da parte di Mirage ha portato a proporre per esigenze di sviluppo industriale una diversa organizzazione del Comparto stesso, per dare vita alla realizzazione di un progetto più esteso che comprende le aree acquistate ad est di via Bottegone tramite un'istanza di proposta di Procedimento Unico, Art. 53, LR 24/2017 presentata con prot. 5494 in data 10.03.2023. Al fine poi di proporre un progetto più completo ed organico si è stipulato un

accordo integrativo con Forgia per uno scambio di aree in modo da completare le mitigazioni e semplificare anche la fase attuativa dello strumento urbanistico in oggetto.



LEGENDA

-  Ambito produttivo convenzionato Comparto A11.a
-  Ambito produttivo convenzionato Comparto A11.b
-  Ambito produttivo in ampliamento oggetto Art. 53
-  Lotto di cessione alla P.A.






-  Nuova rotatoria in progetto
-  Fascia di ambientazione/mitigazione/verde pubblico
-  Bosco esistente: intervento di miglioramento attraverso taglio preparatorio all'avviamento all'alto fusto
-  Parcheggi pubblici di cessione
-  Lago in progetto

Figura 2 Schema di assetto – Istanza prot. 1460 in data 11.03.2023

Nella fase propedeutica alla definizione puntuale delle opere e degli interventi la ditta Mirage al fine di dare risposta alle richieste della Pubblica Amministrazione di minimizzare le interferenze delle attività industriali con la via Bottegone, ha deciso di inserire un collegamento interrato (sottovia) proprio alla via Bottegone in modo da connettere direttamente le due aree andando ad interessare anche una porzione dell'attuale Parcheggio mezzi pesanti del Comparto A11.a.

L'esigenza specifica dell'intervento, nasce dalla necessità di riorganizzare il Settore della logistica dell'intero stabilimento ceramico che si trova oggi ad affrontare nuove sfide e pertanto il presente Art. 53 prevede la riorganizzazione marginale del Comparto A11.a, dell'intero Comparto A11.b ed il coinvolgimento di nuove aree extraurbane in continuità con lo stabilimento ceramico.

Non si tratta di un aumento di produzione, ma di realizzare una nuova logistica più sicura e moderna, necessaria a seguito dei maggiori volumi di vendita, delle esigenze di diversificazione/personalizzazione richieste dal mercato, e dallo sviluppo di nuovi prodotti voluminosi, con particolare riferimento al nuovo mercato delle lastre ceramiche.

Mirage ha infatti necessità di dare rapidamente seguito ad una intera riorganizzazione della logistica, che ha già portato all'inizio dei lavori del Comparto A11.b, compatibili con il progetto di riorganizzazione logistica di più ampio respiro da attuare mediante la presente procedura urbanistica.

Pertanto l'intervento di sviluppo aziendale ha l'obiettivo di efficientare la logistica delle merci attraverso un ampliamento che metta in campo:

- una logistica moderna più sicura con spazi riorganizzati con l'obiettivo di dare maggior sicurezza agli addetti ai lavori;
- una maggiore efficienza logistica in grado di rispondere alle esigenze di mercato;
- un collegamento diretto con la realizzazione di un tunnel di collegamento alla via Bottegone per minimizzare le interferenze con la viabilità pubblica;
- nuove opere di mitigazioni e di verde per minimizzare gli impatti;

- una migliore gestione della risorsa acqua con recupero ai fini produttivi delle acque piovane e realizzazione di energia rinnovabile (fotovoltaico).

Pare utile evidenziare che Mirage è parte del Gruppo Atlas Concorde che rappresenta una delle eccellenze sia per consistenza che per innovazione del Distretto Ceramico ed il tema dell'organizzazione logistica è continuamente oggetto di approfondimenti e ricerche. Per giungere al progetto proposto all'interno del presente Procedimento Unico Mirage ha anche dato seguito ad un ulteriore approfondimento specifico assegnando una consulenza di alta specializzazione ad uno degli studi di maggior esperienza del settore.

Oltre alla parte privata, il nuovo assetto prevede una ulteriore valorizzazione dell'accesso al Centro di Pavullo passando dalla via Giardini attraverso *"La Porta"* di Pavullo n/F costituita dal monumento della Rotatoria su via Bottegone denominato *"Frame"*, a cui si andrà ad aggiungere una fascia di ambientazione lunga circa 500 m comprensiva di ciclabile, una nuova rotatoria in corrispondenza del bivio di Coscogno e nuove opere di mitigazioni e di verde.

Da questi presupposti nasce il presente Progetto che ha l'esigenza generale di attuare un intervento di riorganizzazione ed ampliamento per lo sviluppo dell'attività economica di Mirage, ceramica già insediata, *"nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività."*

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.

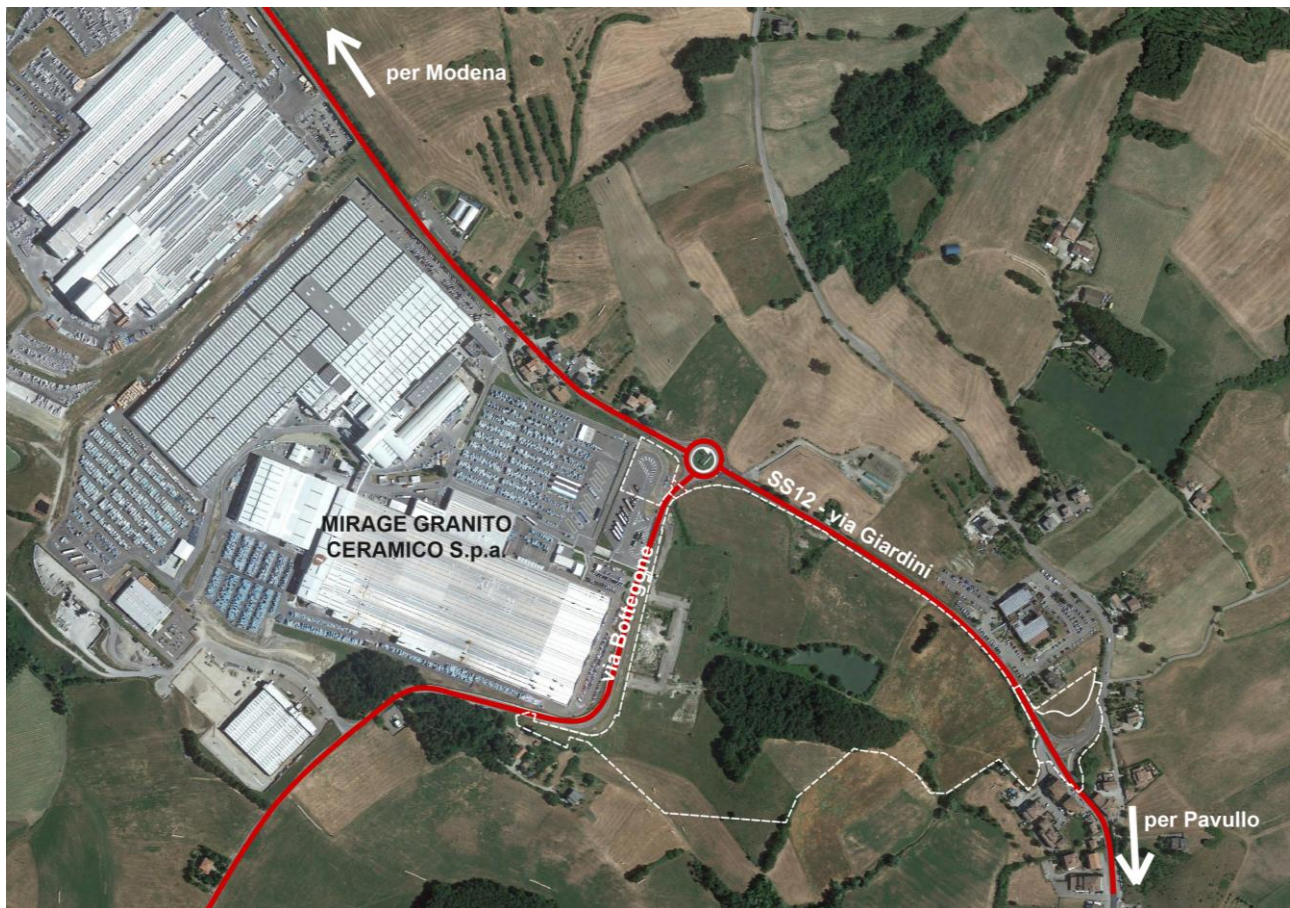


Figura 3 Foto aerea dell'area d'intervento

La geometria della SS12, 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 (Fig. 4).



Figura 4 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” ed è stata recentemente oggetto di intervento al fine di risolvere problemi di instabilità e viabilità che non ne garantivano la sicurezza, legati a precedenti interventi interni al vecchio Piano Particolareggiato denominato UNIPRO in località la Chiozza ad est della via Bottegone (Fig. 5).

Grazie a questo intervento, consistente nella realizzazione di un nuovo tratto di via Bottegone è stato possibile migliorare l’accesso agli stabilimenti esistenti di Mirage, oltre che risolvere le 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 di messa in sicurezza della via stessa, attraverso la realizzazione in prima battuta di un nuovo muro di sostegno e conseguentemente di una nuova viabilità.

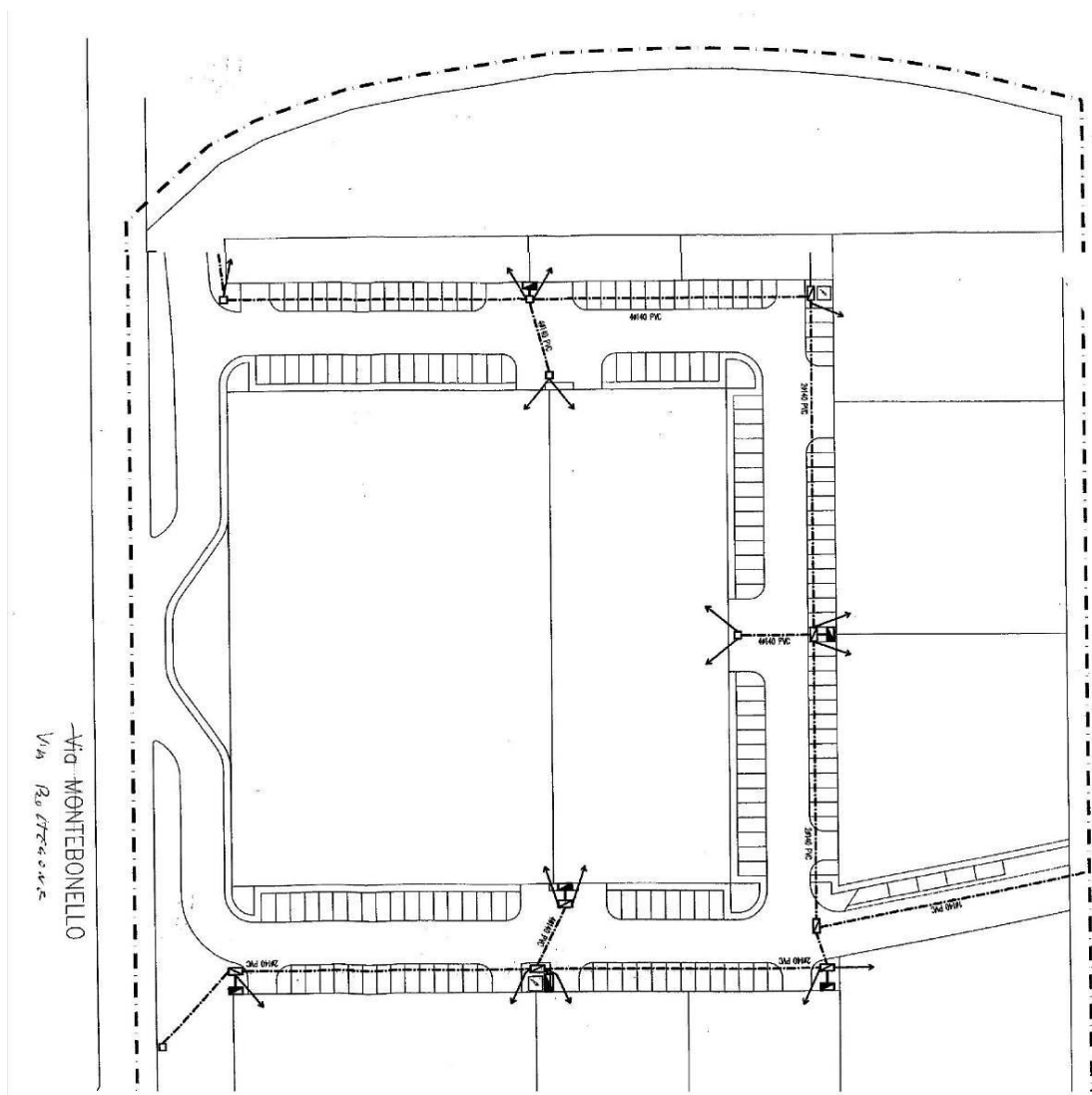


Figura 5 Schema ex PP "la Chiozza"

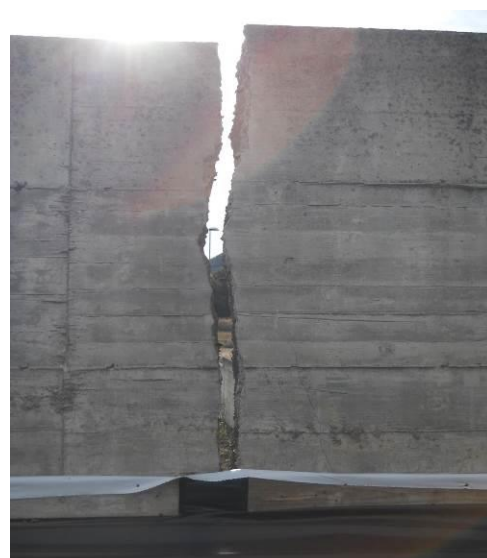


Figura 6 Cedimento di via Bottegone – vista d'insieme e dettagli



Figura 7 Nuova via Bottegone dove si vedono le opere mai concluse del PP La Chiozza

3. L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Come individuato nell'elaborato *ELG_02_Identificazione delle proprietà catastali* l'area oggetto del presente Procedimento Unico viene principalmente suddivisa in un'area di Comparto, composta da diverse porzioni tutte di proprietà di Mirage Granito Ceramico Spa, ed un'area di Extra Comparto, per la realizzazione di infrastrutture, con porzioni di proprietà Mirage ed una parte pubblica.

Facendo riferimento alle sole porzioni private, di seguito si individuano i due Comparti:

AREE ART. 53 - COMPARTO

A11.a_ Comparto A11.a (parte);

A11.b_ Comparto A11.b;

AN_ Ambito nuovo – Comparto ampliamento

AREE ART. 53 – EXTRA COMPARTO

Fuori Comparto_ Fg. 26 mapp. 125 (parte) - 407 (parte)

Nella tabella sottostante viene riportato il riepilogo delle Superfici catastali dei vari ambiti precedentemente individuati.

Maggiori dettagli sono approfonditi nell'elaborato *ELG_02_Identificazione delle proprietà catastali*.

AMBITO	Superficie (mq)
A11.a	19.317
A11.b	60.046
AN	66.582
TOTALE ART.53 - COMPARTO	145.945
TOTALE ART.53 – EXTRA COMPARTO <i>(escluse strade pubbliche)</i>	1.002

TABELLA 3.1 - Superfici catastali

Nell'elaborato grafico sopra indicato è inoltre possibile individuare un ex-canale che attraversa l'area di intervento nella parte est all'interno del nuovo Comparto di ampliamento.

Per questo tratto di ex-canale in data 10.10.2022 è stata inviata all'Agenzia del Demanio una richiesta per la *dichiarazione in merito alla non demanialità di un emissario di un laghetto artificiale e privato defluente nel "Fosso Colombarone" in Comune di Pavullo nel Frignano (MO)*.

L'emissario in oggetto viene evidenziato nell'immagine sottostante (tratto A-B), individuato al catasto terreni del Comune di Pavullo (MO) Fg. 25 Mapp. 103-111–140-141-142-112-150-149-387-565.

Successivamente in data 02.12.2022 con nota assunta al prot. 18310 è stato acquisito il parere favorevole da parte della Regione Emilia Romagna Servizio Sicurezza Territoriale e protezione Civile alla dismissione e cessione ai privati frontisti della porzione di canale di cui trattasi, comunicando inoltre che:

- il tratto di canale "non appartiene al Demanio Pubblico dello Stato e non risulta iscritto nell'elenco delle acque pubbliche della provincia di Modena di cui al R.D. 13/05/1937";
- non risulta essere stato in gestione alla Regione Emilia Romagna e neanche essere stato oggetto di risorse statali destinate alla relativa realizzazione;
- ha cessato la funzione di convogliamento acque in uscita dal lago e non ha alcuna funzione di scolo di acque pubbliche.

Si allega alla presente relazione il documento *All.01_ Parere favorevole Agenzia del Demanio* ed il relativo allegato (*All.02*), che attestano tale parere.

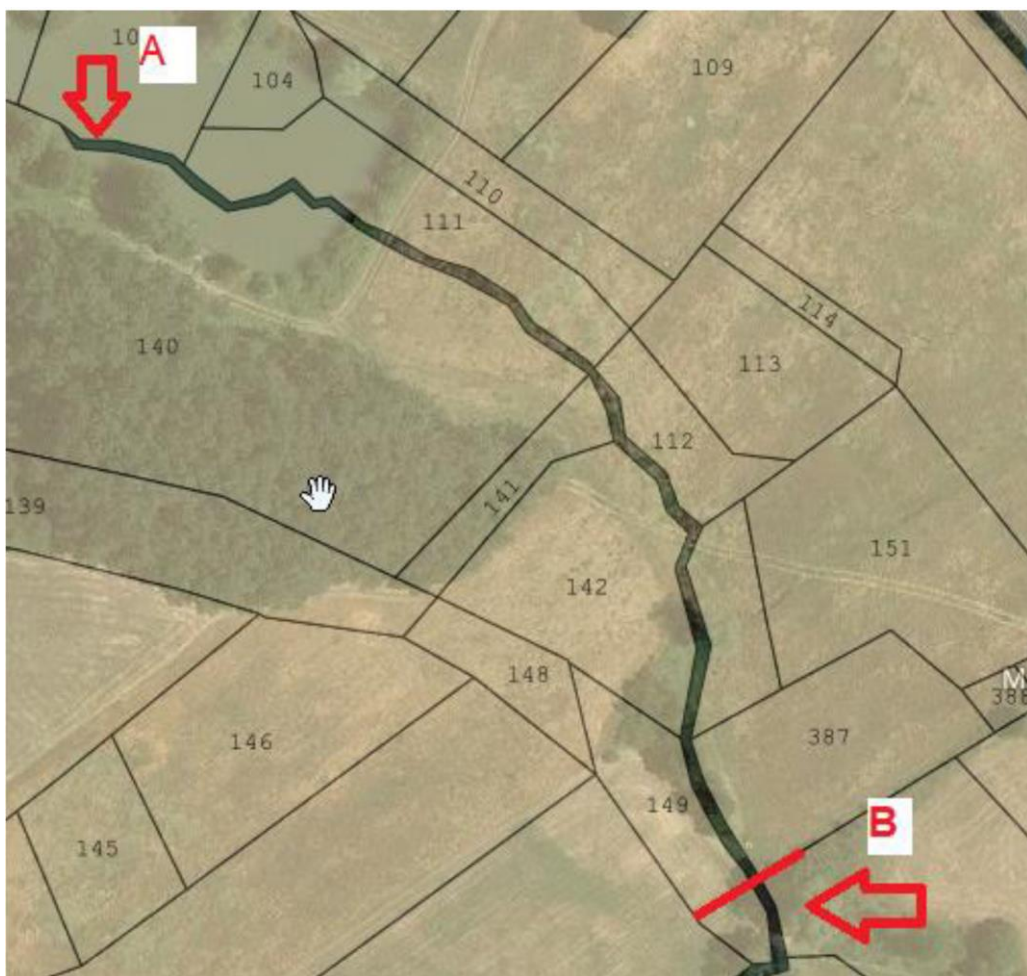


Figura 8 Individuazione tratto canale – estratto Allegato 2

4. NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Cfr. ELG 04 Planimetria di inquadramento urbanistico

L'area oggetto del presente Art. 53 si compone di diversi ambiti con differenti modalità attuative previste dallo strumento urbanistico comunale che riassumiamo nel seguente elenco:

1) Porzione di Comparto A11.a

Interessato dalla proposta perché si propone di ricollocare nell'ambito dell'intervento una parte delle aree in promessa cessione di Parcheggi e Vede pubblico;

2) Comparto A11.b

Nuova configurazione in base alle esigenze di sviluppo dell'attività economica della nuova proprietà con modifica dell'assetto urbano nel rispetto degli standards urbanistici previsti, da ritrovare anche nel lotto adiacente;

3) Zona adiacente che il presente strumento prevede come riclassificata in produttiva.

Gli strumenti urbanistici che regolano l'area di intervento sono il PSC-POC-RUE e gli strumenti Urbanistici del PUC Comparto A11.a (PUC 1 Mirage) e PUC Comparto A11.b di seguito riportati.

4.1 Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio (PSC-RUE)

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Pavullo n/F è stato approvato con DCC n. 9 del 3 febbraio 2011 mentre il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con DCC n. 33 del 31 ottobre 2013 e successiva variante n. 1/2015 approvata con DCC n. 14 del 2 aprile 2016.

Come si evince dalla Tavola 1a – Schema di assetto strutturale e ambiti normativi, l'area in oggetto è ricompresa in parte all'interno dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale di tipo S2, ed all'Ambito di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni previgenti (ASP.2.10) di rilievo sovracomunale di tipo 2. 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 ed all'inserimento in POC. La restante parte dell'area di intervento è disposta in continuità ad

est dell'Ambito produttivo in zona classificata come ambito agricolo (AVP) dall'attuale PSC. Sulla parte a sud est è individuato il Corridoio di salvaguardia per la realizzazione della Variante alla SS12, la cui collocazione risulta superata dagli studi propedeutici alla realizzazione della nuova tangenziale di Pavullo n/F promossi dall'Unione Comuni del Frignano attraverso il Documento di Fattibilità delle alternative progettuali per la realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento del Centro abitato di Pavullo in Variante alla SS 12. In ogni caso, pare utile sottolineare fin da ora che la previsione del corridoio risulta compatibile con l'assetto proposto attraverso la presente procedura.

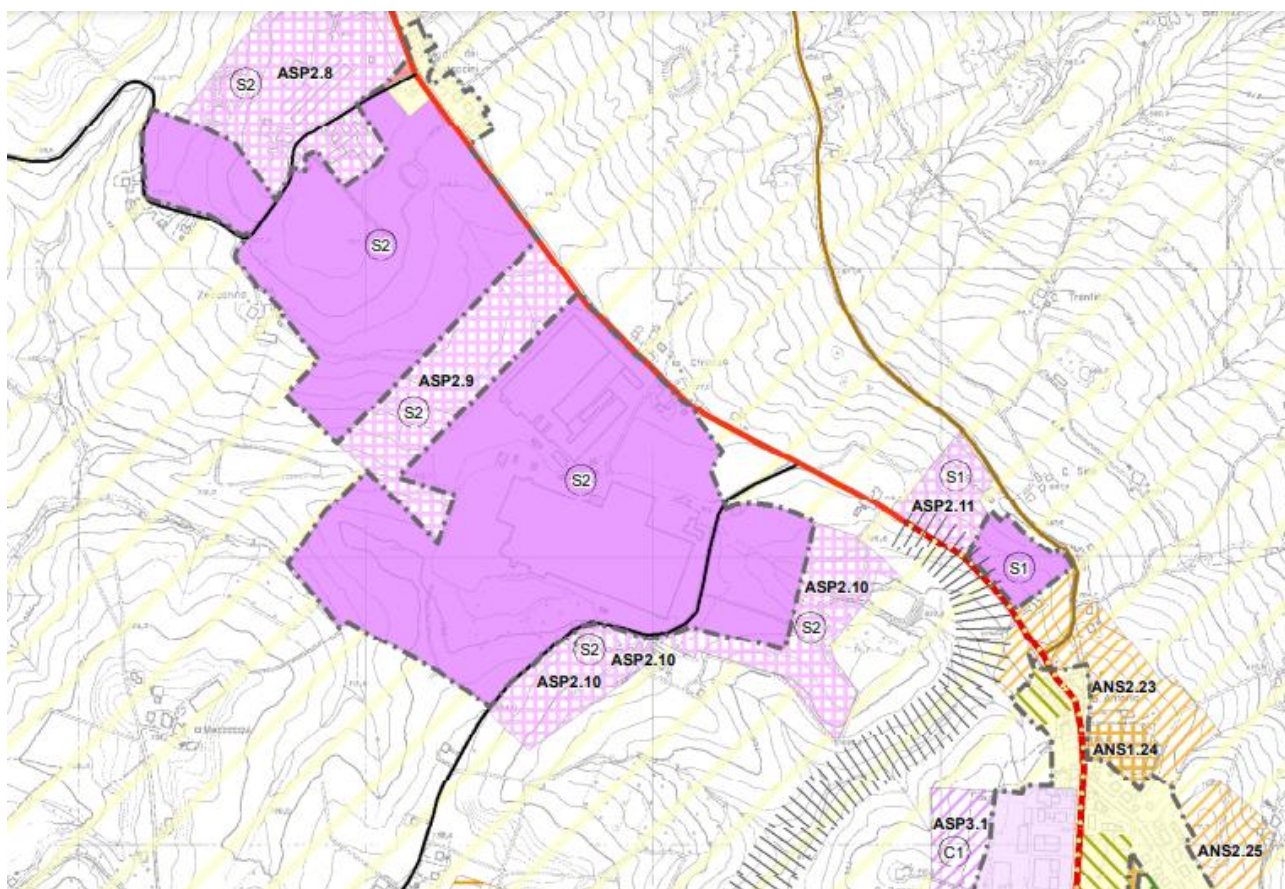


Figura 9 PSC – Tavola 1a – Schema di assetto strutturale e ambiti normativi - Estratto

Nella seguente Tavola 2a – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica, relativamente ai vincoli presenti nell'area oggetto di intervento, sono due 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 di un'area boscata in parte già ricompresa anche all'interno del Comparto A11.b.

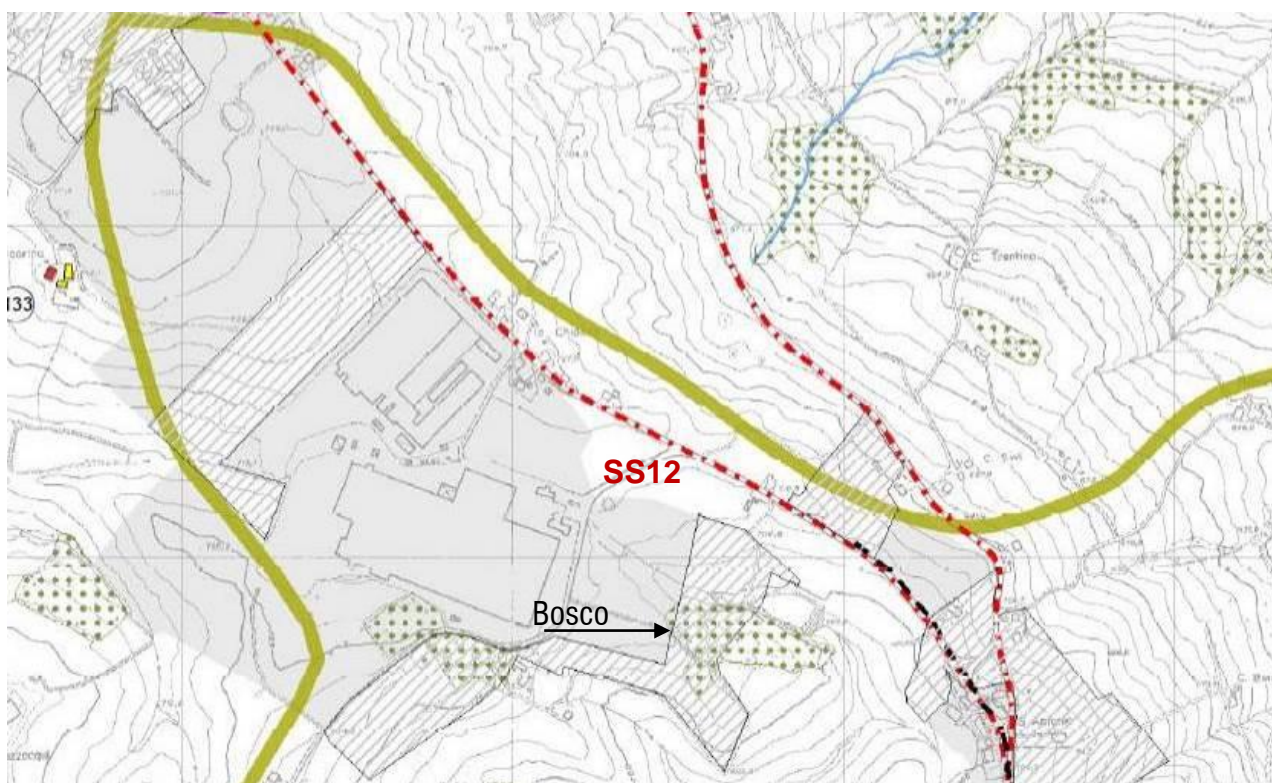


Figura 10 PSC – Tavola 2a – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica - Estratto

4.2 Piano Operativo Comunale (POC)

La Variante di POC 01/2016 approvata con DCC n.14 del 31 marzo 2017, scaturita allo scopo di riqualificare parte del Piano Particolareggiato di via Bottegone denominato “La Chiozza”, che si trovava da anni in situazione di completo abbandono, ha da una lato consentito di consolidare e riconformare via Bottegone che presentava alte problematiche di instabilità come evidenziato in precedenza, dall’altro, di ampliare lo stabilimento produttivo Mirage andando ad interessare sostanzialmente zone che gli strumenti urbanistici avevano già destinato a funzioni produttive dando così seguito alle previsioni di PSC.

Si tratta di una Variante il cui assetto urbanistico riportato nelle due immagini successive ha dato luogo ai due distinti Comparti A11.a e A11.b, in quanto allora le aree facevano riferimento a due compagini proprietarie diverse.

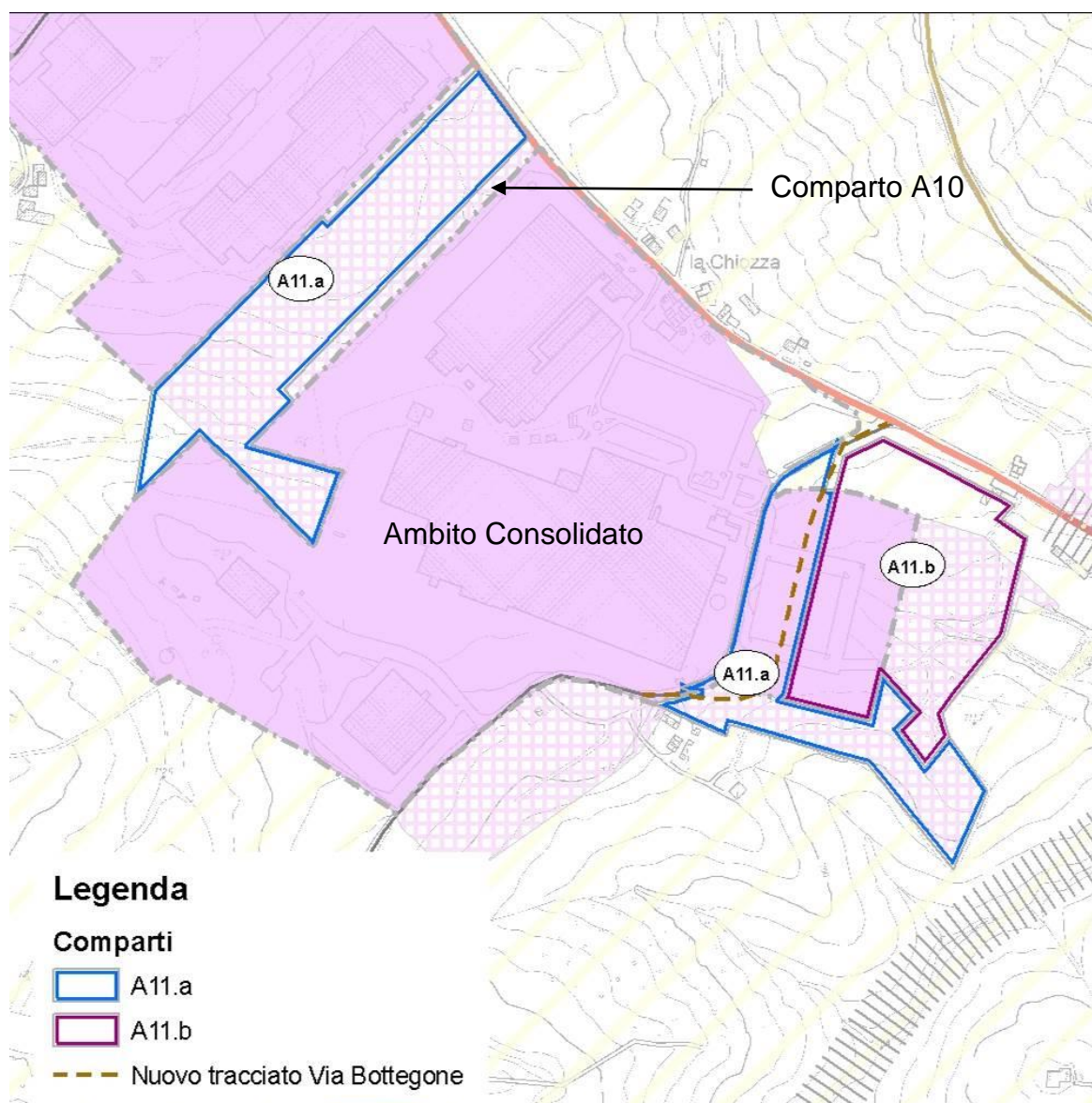


Figura 11 Cartografia allegata alle NTA della Varante di POC 01/2016

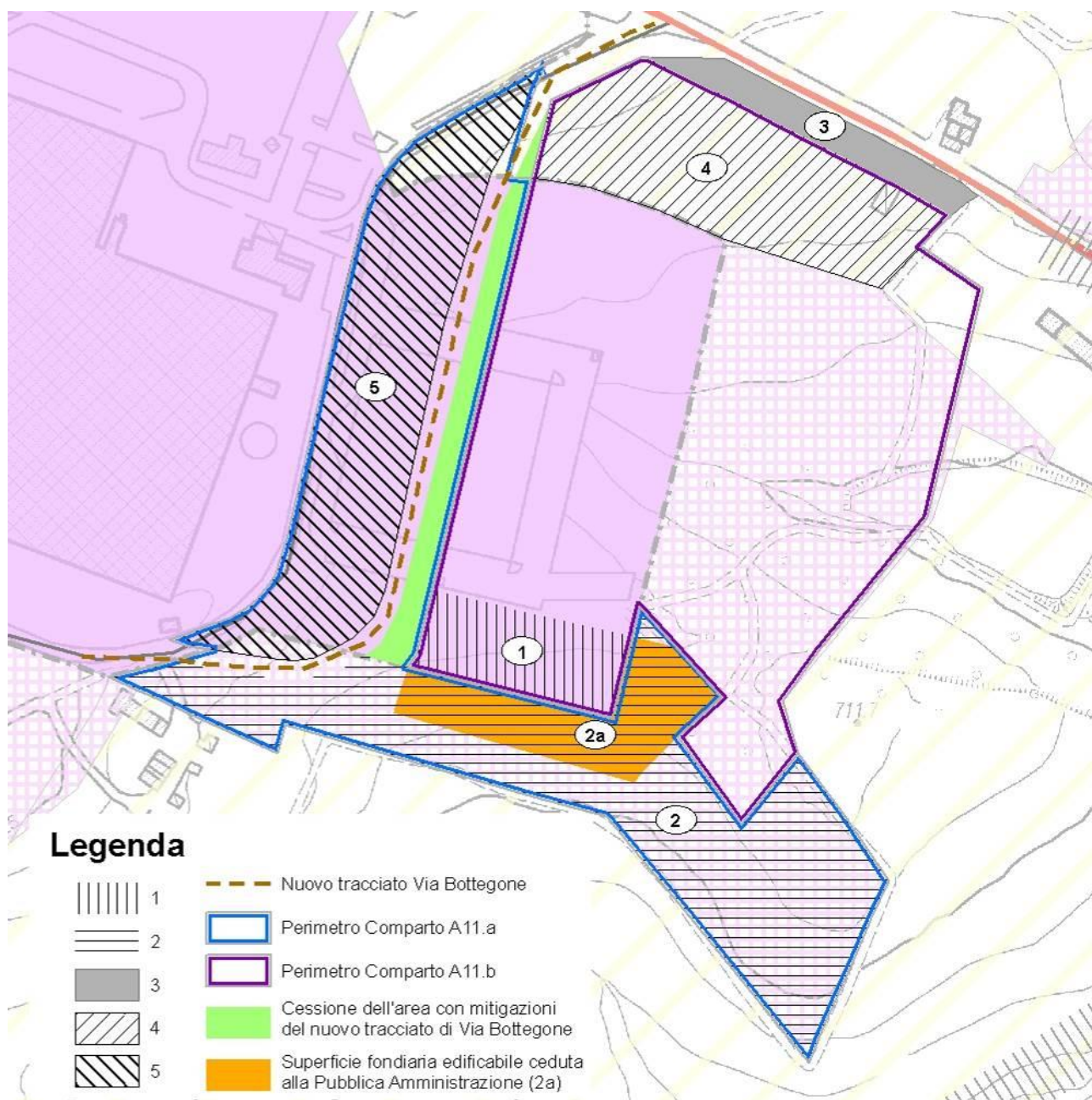


Figura 12 Cartografia allegata alle NTA della Varante di POC 01/2016

In particolare si evidenzia nella sopra riportata figura 12 il lotto di dotazione pubblica da cedere alla Pubblica Amministrazione, formato dalle aree 2a ed 1 sul quale la ditta Forgia del Frignano vanta un diritto di prelazione per l'acquisto in forza di una piccola porzione di area in proprietà interna al Comparto A11b.

4.3 Il Comparto A11.a – PUC 1 Mirage

Come evidenziato dagli elaborati grafici e sopra richiamato, il Comparto A11.a (PUC 1 – Mirage) 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 (Figura 9 - 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;
- 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 ed extra-standard del PUC1_Mirage, ed una porzione del lotto di dotazione da cedere alla Pubblica Amministrazione.

In particolare, in riferimento al Comparto A11.a, nelle prescrizioni particolari previste nelle norme, si evidenzia che il PUC è stato esteso, oltre che 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 è stato pertanto organizzato per tutte 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").

Di seguito si riporta l'assetto urbanistico del PUC 1 Mirage sottolineando che ad oggi gran parte delle previsioni dello strumento urbanistico risultano attuate.

L'assetto sopra riportato ha poi subito una lieve modifica in quanto al fine di dar corso alla realizzazione del nuovo laghetto che ha funzioni di recupero delle acque piovane ai fini produttivi e di sicurezza idraulica relativamente al nuovo intervento, si è provveduto a proporre una Variante del Comparto A11.a - PUC 1 Mirage richiedendo la monetizzazione del verde di cessione pari a circa 7.050 mq così come da immagine seguente.



Figura 14 PUC Comparto A11.a – PUC 1 Mirage

4.4 Il Comparto A11.b

La recente acquisizione da parte di Mirage del Comparto A11.b ha permesso di dare vita ad una reale attuazione del Comparto stesso, in primo luogo, attraverso la firma della Convenzione sottoscritta in data 22 dicembre 2022, registrata a Modena in data 30/12/2021 e trascritta il 31/12/2021 al n. 42813 RG ed al n. 30568 RP., ed in secondo luogo, dando corso alla realizzazione per le parti compatibili con il più complessivo progetto industriale proposto all'interno della presente procedura.

Inoltre, si evidenzia il lotto 1 (parte) che assieme al lotto adiacente previsto in cessione dal Comparto A11.a rappresenta il lotto di dotazione pubblica, di cui per la parte opzionata da Forgia se ne prevede il trasferimento in un'area più ad est, compatibile con l'ampliamento dei programmi industriali di Mirage.

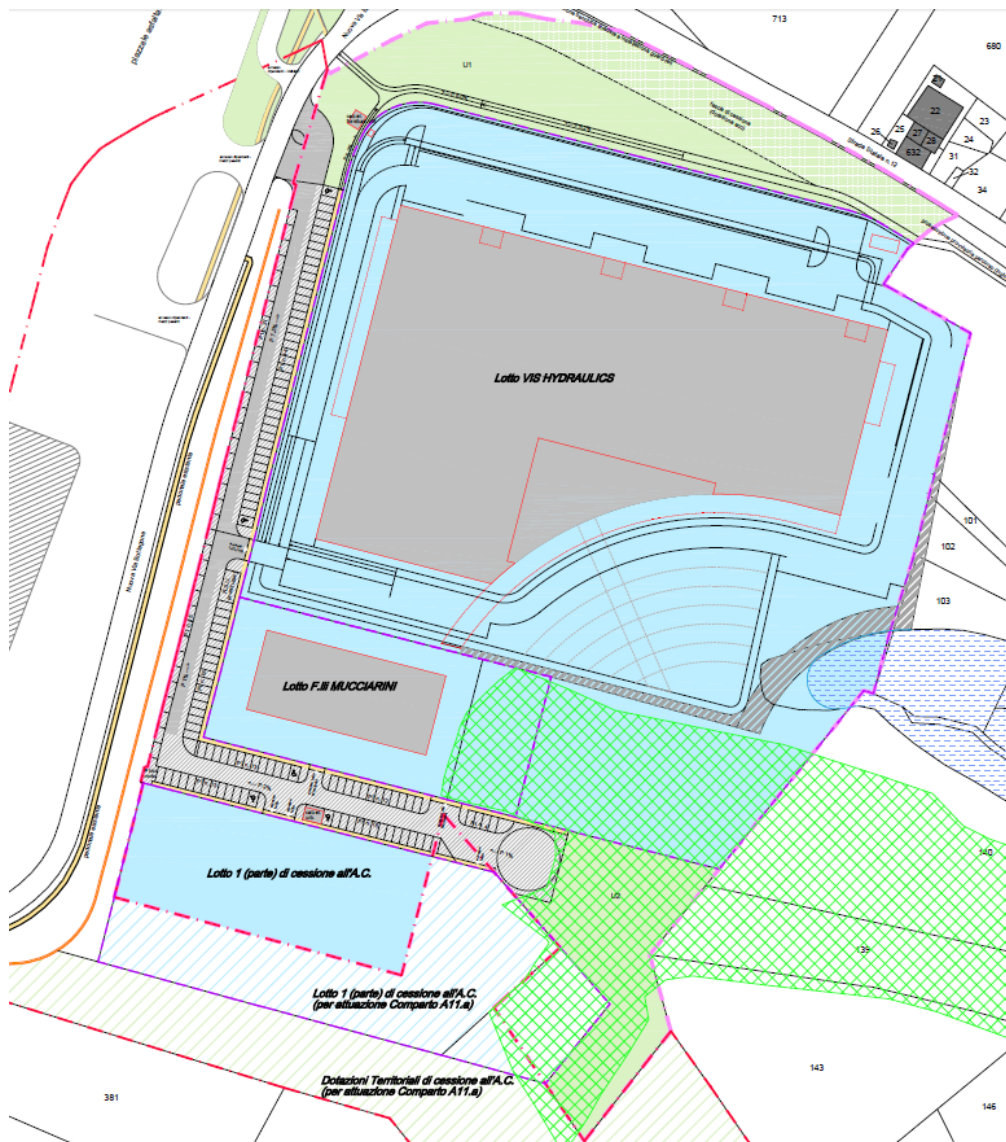


Figura 15 PUC Comparto A11.b

LEGENDA

	Perimetro Comparto A11.b (oggetto d'intervento)
	Perimetro Comparto A11.a
	Perimetro Lotti edificabili in progetto
	Sagoma indicativa dei fabbricati in progetto
	Area Boscata esistente
	Laghetto esistente
	Aree Private
	Lotti Privati
	Aree Pubbliche
	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 - 3.872 mq
	Aree U (verde pubblico) - 6.138 mq
	Dotazione ecologica - 2.145 mq
	Viabilità pubblica (Aree per Opere U1) - 1.143 mq
	Percorsi pubblici pedonali (Aree per Opere U1) - 598 mq

1.741 mq

Dati Tecnici del PUC "COMPARTO A11.b" (Polo Sovracomunale Madonna Baldaccini ASP 2.9 - 2.10) - Luglio 2019				PSC/POC	Progetto
Superficie Territoriale	ST	mq		56.205	56.205
Area d'intervento		mq			60.033
Superficie Complessiva:	SC	mq			
DE Ex P.P. "La Chiozza" (indice 0,50)	SC	mq		10.650	-
DE da ANS (indice 0,25)	SC	mq		3.694	-
DE da ANS (indice 0,08)	SC	mq		686	-
Superficie Complessiva da cessioni	SC	mq		862	-
Superficie Complessiva intervento diretto A.C.	SC	mq		4.500	
totale prevista	SC	mq		20.392	20.392
Superficie Fondiaria	SF	mq		-	50.213
Indice di Utilizzazione Fondiaria medio min	Uf	mq/mq		0,35	0,41
Superficie Complessiva: funzioni					
c1, c3 Produttive	SC	mq		14.274	20.392
Non Produttive Compatibili (max 30%)	SC	mq		6.118	-
totale prevista	SC	mq		20.392	20.392
Dotazioni Territoriali:					
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria	P1	mq		3.868	3.872
Aree U (verde pubblico o altre attrezzature collettive)	U	mq		6.659	6.138
Dotazione Ecologica	E	mq		-	2.145
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, percorsi, aiuole stradali)	U1	mq		-	1.741
Superficie Permeabile (min)	SP	%		15% SF Lotti	15% SF Lotti
Altezza massima (Numero Piani fuori terra)	NP ft	n		2 elevabile per funz. Terziarie	2 elevabile per funz. Terziarie

cui si aggiunge la parte da reperire nell'U3

Dati Lotti Comparto A11.b - Luglio 2019						
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf	Parcheggi Pertinenziali P3c + P3r		H progetto
denominazione	mq	mq	mq/mq	Rich. (p.a.)	Off. (p.a.)	NP f.t.
VIS HYDRAULICS	36.753	13.962	0,38	215	215	2
F.III MUCCIARINI	4.710	1.714	0,36	26	27	2
LOTTO 1 (totale)	8.750	4.716	0,54	73	73	2
totale	50.213	20.392	-	314	315	-

Note:

- La dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali per uso c1, c3 è di 1 posto auto ogni 65 mq di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF.
- Il numero e la posizione dei Parcheggi Pertinenziali è indicativa e sarà verificata in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi.
- La potenzialità edificatoria SC del Lotto 1 è comprensiva della SC riconosciuta alla Ditta "Forgia del Frignano Spa" pari a 216 mq e della SC dell'A.C. pari a 4.500 mq

Figura 16 Legenda e Tabella del PUC Comparto A11.b

Di seguito si riporta l'edificio in corso di realizzazione compatibile con il PUC Comparto A11.b da adibire ad attività di magazzino e logistica.

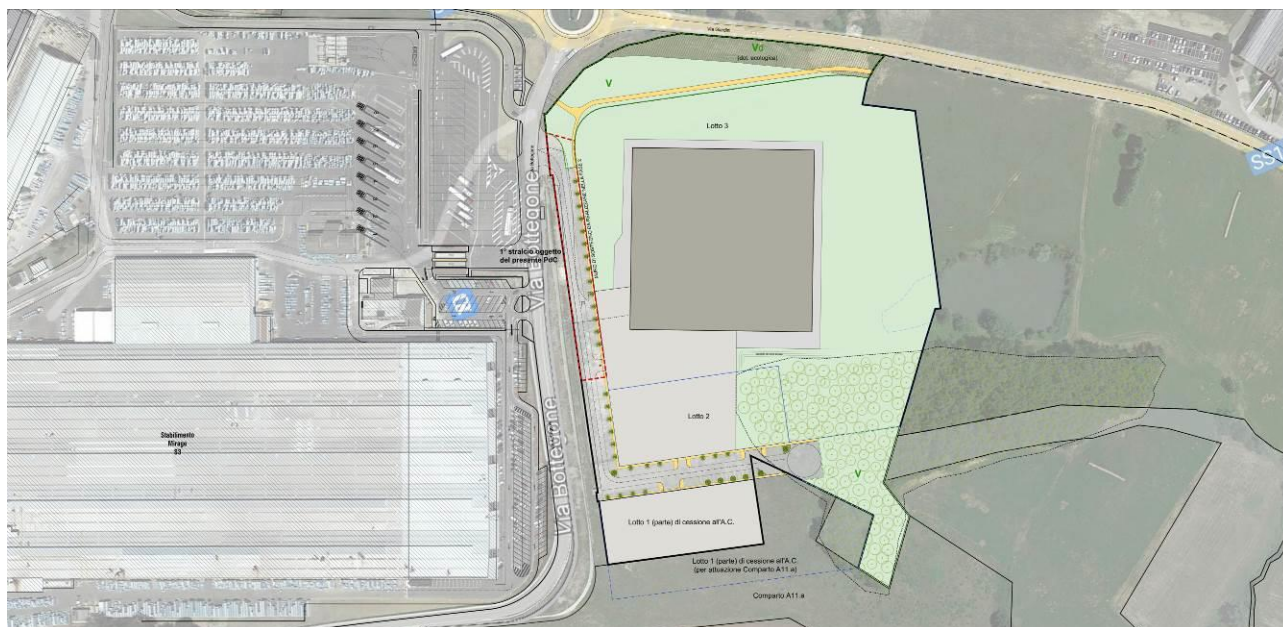


Figura 17 PDC P.E. 2022/0334 P.SUAP 783/2022/SUAP del nuovo Capannone in fase di realizzazione

5. IL PROCEDIMENTO UNICO, ART 53, LR 24/2017:

IL PROGETTO DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI

L'esigenza del Procedimento Unico nasce dalle motivazioni riportate in premessa, ed in particolare dalla necessità di sviluppo e trasformazione dell'Attività economica già insediata attraverso una necessaria riorganizzazione della logistica di Mirage Granito Ceramico, dovute soprattutto alla forte dinamicità e vivacità del settore ceramico ed a esigenze di maggior sicurezza. Si tratta di aree facenti 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.

Gli **interventi pubblici** previsti sono la realizzazione di una nuova rotatoria sulla via Giardini al bivio con la Strada Provinciale per Coscogno in grado di risolvere i problemi di sicurezza legati all'attuale sbocco di via Marco Polo, che a causa di una accessibilità diretta alla via Giardini con grande pendenza rappresenta oggi una criticità. Inoltre, è ormai condiviso che la rotatoria rispetto agli svincoli tradizionali garantisca più alti livelli di sicurezza.



Figura 18 Rotatoria in progetto

Dalla rotatoria si avrà quindi un accesso ad una nuova viabilità, su cui si andrà ad attestare via Marco Polo, per poi arrivare ad un parcheggio pubblico di accesso al Lotto A di Mirage ed al Lotto B di dotazione pubblica. Tale Parcheggio sarà dotato di 2 colonnine di ricarica elettrica e avrà una barriera acustica sul lato sud-est formata da una duna con

sovrastanti arbusti per mitigare il nuovo parcheggio pubblico di previsione anche sotto il profilo acustico.

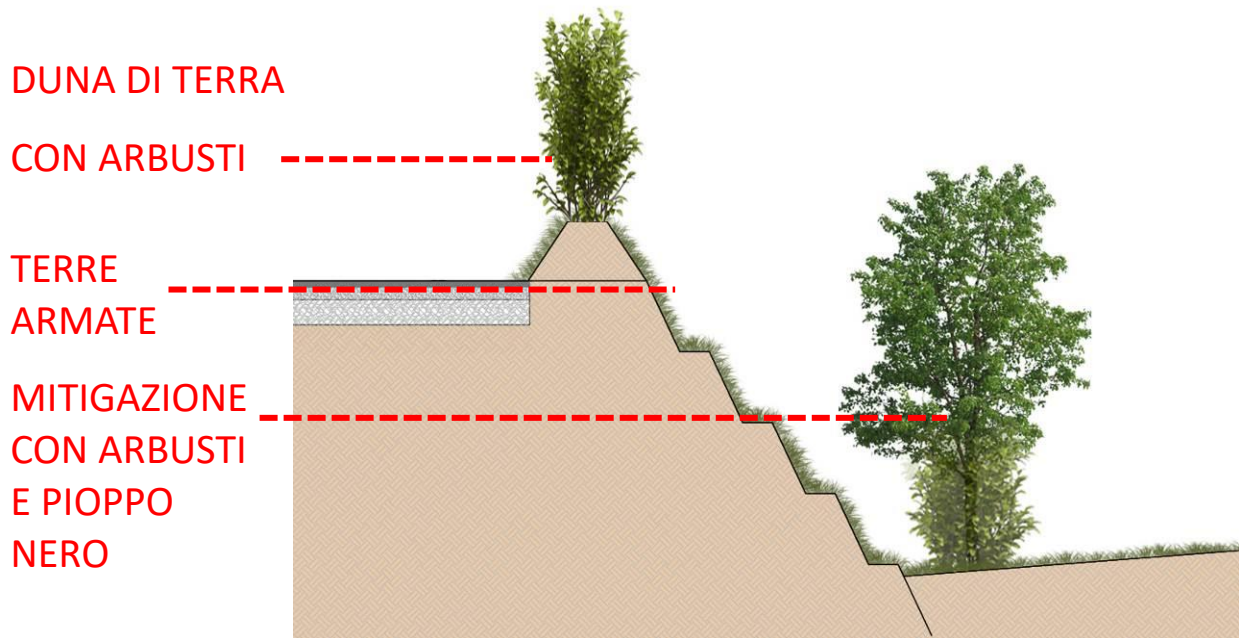


Figura 19 Barriera acustica

Sulla via Giardini è prevista una fascia di ambientazione a verde con specie autoctone e resilienti ed un percorso ciclo pedonale ricompreso tra la rotatoria esistente su via Bottegone e quella in progetto all'intersezione con la Strada Provinciale per Coscogno. Anche la strada di accesso al Comparto A11.b verrà mantenuta pubblica per la parte parallela a via Bottegone come previsto dalla vigente Convenzione.





Figura 20 vista della Fascia di ambientazione da e per Pavullo n/F

Relativamente ai due comparti A11.a e A11.b le dotazioni di verde sono state trasferite più ad est assieme agli standards generati dalla nuova area prevista in ampliamento da urbanizzare dall'art. 53 Procedimento Unico, così come una quota di parcheggi pubblici che saranno collocati nel Parcheggio Est. In questo modo gli standard di verde risultano accorpati ed in grado di dare più valore agli spazi pubblici. Per quanto riguarda il Comparto A11.b viene poi confermata la cessione dei Parcheggi e della relativa viabilità parallela a via Bottegone. Si tratta del Parcheggio Ovest che nella sua parte alta vicina a via Bottegone, come evidenziato dagli elaborati grafici, è direttamente connesso alla fermata del rapporto Pubblico Locale (TPL) di via Giardini e ne costituisce un completamento del servizio.

Rispetto alle previsioni della parte privata del Comparto A11.b già convenzionato, come evidenziato al paragrafo precedente, si è previsto il trasferimento di parte del lotto 1 di dotazione pubblica in area più ad est (cfr. elaborato *SPE 09 Relazione Urbanistica*), in modo da dare una continuità aziendale ancor più efficace rispetto al sito esistente.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al verde di mitigazione ed ambientazione si rimanda all'Elaborato specialistico *SPE 06 Relazione di progetto del verde*.

Per la descrizione degli **interventi privati** nel dettaglio si rimanda all'elaborato *ARC 01 Elaborazione tecnico descrittiva* e relativi elaborati cartografici, qui di seguito preme evidenziare solo gli elementi di maggior rilievo urbanistico.

Al capannone in costruzione si prevede di aggiungere ulteriori Superfici Complessive in aderenza, oltre a spogliatoi, uffici, servizi e vani tecnici distribuiti in due diversi altri

fabbricati indipendenti senza però avere ulteriori incrementi di diritti edificatori rispetto a quelli già assegnati. In particolare l'edificio principale avrà le seguenti caratteristiche:

- Involucro performante (pannelli, copertura ed infissi) ad alta prestazione isolante;
- Studio della copertura realizzato per ottimizzare l'efficienza dei pannelli fotovoltaici;
- Illuminazione a led;
- Bassa percezione visiva del nuovo fabbricato grazie al consistente dislivello tra base dell'edificio e via Giardini;
- Sicurezza sismica maggiore rispetto allo standard - Classe d'uso del fabbricato A3.

In sinergia con i nuovi fabbricati sono previsti 3 piazzali distribuiti su due livelli differenti in modo da tenere in considerazione la morfologia del terreno.

In generale sono stati approfonditi diversi temi mettendo in campo le seguenti azioni:

- Studio delle mitigazioni sia pubbliche che private approfondite nell'apposito Elaborato *SPE 06 Relazione di progetto del Verde*, a cui si rimanda;
- Progetto di avviamento ad alto fusto del bosco;
- Recupero delle acque piovane sia di copertura che dei piazzali e realizzazione di un nuovo lago di accumulo di acque, da autorizzare con titolo edilizio indipendente, per riutilizzo ai fini produttivi della risorsa acqua e considerando un ulteriore Volume sempre disponibile per il regime di invarianza idraulica con riferimento alla *SPE 03 Relazione Idraulica e recupero acque meteoriche* a cui si rimanda per approfondimenti;
- Realizzazione del tunnel di collegamento sotto la via Bottegone che conetterà le aree private di Mirage a est ed ovest della via Bottegone in modo da non interferire con la pubblica viabilità.

In particolare quest'ultimo progetto permetterà di non avere interferenze tra la logistica interna aziendale e la viabilità pubblica di via Bottegone senza alterare gli attuali equilibri, pertanto tale scenario risulta sostenibile e possibile anche senza la realizzazione della rotatoria in Progetto che potrebbe in questo modo essere conclusa anche in un secondo momento.

Di seguito l'ampliamento complessivo che comprende le aree acquisite di recente da Mirage e quelle in disponibilità a seguito dell'Accordo con Forgia del Frignano.

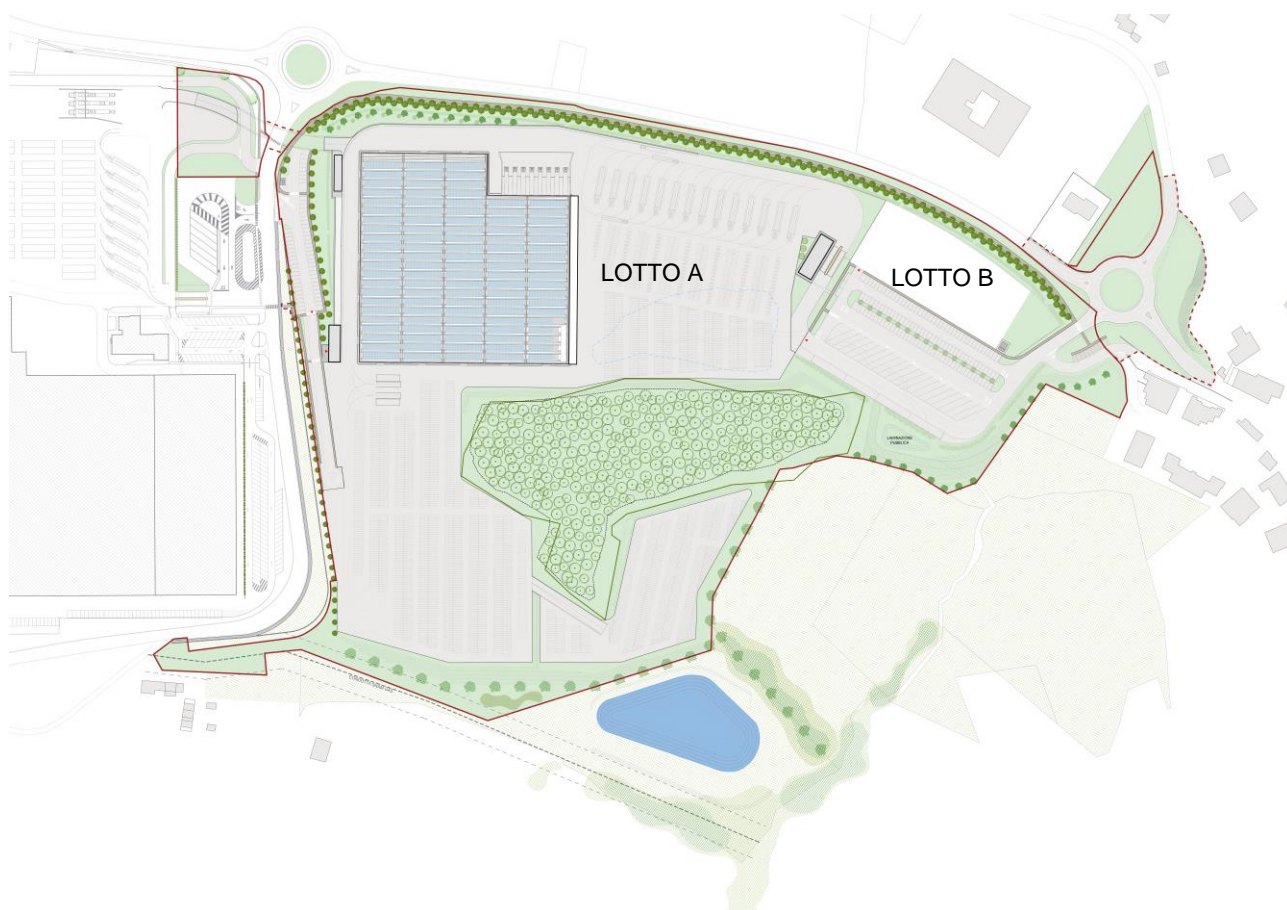


Figura 21 Planimetria generale di progetto

6. VERIFICA DEGLI STANDARD E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Cfr. URB_10_Progetto Urbano individuazione standard urbanistici

Gli standards urbanistici del Procedimento unico sono i seguenti:

1) TRASFERIMENTO STANDARDS COMPARTO A11A – PUC 1 MIRAGE

Verde pubblico = 11.090 mq

Verde pubblico extra-standard = 3.500 mq

Verde già ceduto (fg. 25 mapp. 764, 766) = 1.520 mq

Rettifica verde pubblico ceduto (fg. 25 mapp. 725 (p), 766 (p)) = 145 mq

Verde pubblico monetizzato (var. del 21/09/2022 Prot. n. 21375) = 7.050 mq

Verde pubblico da ricollocare = 6.165 mq

Parcheggi pubblici = 3.644 mq (da reperire a seguito della realizzazione del tunnel)

2) TRASFERIMENTO STANDARDS COMPARTO A11.B

Verde pubblico = 6.659 mq

Parcheggi pubblici = 3.868 mq

SF Lotto 1 = 8.175 mq Dotazioni di cui 5.000 mq opzionati

SC Lotto 1 (da PUC Comparto A11.b) = 4.500 mq (da Convenzione)

SC riconosciuta a Forgia (da PUC Comparto A11.b) = 216 mq

SC (da PUC Comparto A11.b) = 20.392 mq

Con il Procedimento in oggetto la SF del Lotto 1 viene ripartita tra Mirage e Forgia come di seguito riportato:

SF Lotto 1 riconosciuta a Mirage = 3.175 mq

SF Lotto 1 riconosciuta a Forgia = 5.000 mq

Da cui:

SC Lotto A - Mirage = $(3.175/8.175 \times 4.500) + 13.962 + 1.714 = 17.424$ mq

SC Lotto B - Forgia = $(5000/8.175 \times 4.500) + 216 = 2.968$ mq

3) NUOVA AREA URBANIZZABILE

Superficie Territoriale = 67.367 mq

Verde pubblico (10%ST) = 6.737 mq

Parcheggi pubblici (5%ST) = 3.368 mq

Di seguito si riporta la tabella dell'elaborato *URB_09 Individuazione degli standard urbanistici* dove si ritrovano tutti i dati progettuali.

AREE ART. 53	AMBITO URBANO	ST Tab. (mq)	SC MASSIMA (mq)	SC PROGETTO (mq)	VERDE		PARCHEGGI PUBBLICI		STRADA PROGETTO (mq)
					STANDARD (10 % ST o quella prevista da PUC approvato)	PROGETTO (mq)	STANDARD (5 % ST o quella prevista da PUC approvato)	PROGETTO (mq)	
COMPARTO ART. 53	Comparto A11.a - Area verde (1)	15.765			6.165 (2)				
	Comparto A11.a - Area parcheggio A	3.644					3.644		
	Comparto A11.b	60.033	20.392 (3)		6.659		3.868		
	Zona urbanizzabile (ampliamento)	67.367			6.737		3.368		
	TOTALE AREA COMPARTO	146.809	20.392 (4)	20.392	19.561	19.561	10.880	10.880	701
AREE DI PROPRIETA' EXTRA COMPARTO	Foglio 26 Map. 125 (p), 407 (p)	1.002							
	TOTALE AREA EXTRA COMPARTO	1.002	0		0		0		1.002
TOTALE COMPARTO+EXTRA COMPARTO		147.811	20.392	20.392	19.561	19.561	10.880	10.880	1.703

Figura 22 Tabella Standard urbanistici e verifica assolvimento parametri

In fase realizzativa saranno possibili lievi scostamenti degli standards urbanistici, fermo restando il rispetto degli Standards minimi riportati nella tabella precedente.

Inoltre considerato che nell'ambito della Variante al POC dei comparti Mirage A11.a e A11.b era acconsentita la monetizzazione degli standards urbanistici (verde e parcheggio), visto che tale monetizzazione potrebbe favorire un più efficace assetto urbanistico, nelle successive fasi di progettazione potranno essere proposte varianti che prevedono tale monetizzazione, previo consenso dei uffici tecnici competenti.

Relativamente agli interventi privati, vengono invece riportati nella seguente tabella i parametri minimi da rispettare che sono individuati nell'elaborato *ARC_06 Superfici permeabili*. In particolare nel lotto A risulta vincolante la collocazione del verde in corrispondenza dell'area boscata, mentre la restante parte potrà essere ricollocata fermo restando il rispetto degli standards minimi riportati in tabella.

La collocazione della Superficie permeabile del Lotto B individuata nell'elaborato *ARC_06 Superfici permeabili* risulta vincolante, mentre quella mancante per arrivare alla Superficie permeabile minima sotto riportato dovrà essere ritrovata all'interno del lotto. I Parcheggi pertinenziali del lotto B dovranno essere ritrovati internamente al lotto nella misura prevista dal RUE.

AREA	LOTTO	SF (mq)	SC COMPLESSIVA (mq)	PERMEABILITA'		PARCHEGGI PERTINENZIALI P3	
				Minima (15% SF) (mq)	Progetto (mq)	Standard (1 P.A./65 S.U.)	Progetto (mq)
COMPARTO	LOTTO A - Mirage	109.782	17.424	16.467	31.191	262	262
	LOTTO B - Forgia	5.885	2.968	883	883		
	TOTALE	115.667	20.392	17.350	32.074	262	262

Figura 23 Tabella Dati intervento privato

Le distanze tra fabbricati e dei fabbricati dal confine previste sono quelle individuate dagli elaborati grafici e potranno subire scostamenti fermo restando il rispetto delle seguenti distanze minime:

- Distanza tra fabbricati con pareti finestrate minimo 10 m.
- Distanza dei fabbricati dalla via Giardini minimo 20 m.
- Distanza dei fabbricati dalle aree pubbliche o in promessa cessione 5 m.
- Distanza dei fabbricati dalla viabilità in promessa cessione parallela alla via Bottegone 3 m.

Secondo quanto riportato sopra, la distanza minima tra fabbricati finestrati (D3) prevista dall'intervento in oggetto dovrà essere maggiore di 10,00 m, indipendentemente da quanto si fronteggiano i fabbricati. Pertanto si prevede una diversa regolamentazione come meglio specificato nell'elaborato *SPE_08_Relazione di variante urbanistica* rispetto a quanto disposto all'Art. A.4.B.1.6 Comma 6 del RUE.

7. AREE DI CESSIONE: PARCHEGGI E VERDE

Le aree di cessione a Parcheggio e a Verde vengono individuate nell'elaborato *ELG_06_Individuazione delle aree di cessione e opere fuori comparto*.

Negli elaborati *URB_10_Progetto Viabilità e Parcheggi* e *URB_11_Progetto Urbano Aree verdi e mitigazioni* sono riportati il progetto delle Opere di Urbanizzazione che potranno essere realizzate per stralci funzionali.

Le aree destinate a parcheggi pubblici vengono collocate una nella parte ovest e l'altra nella parte est dell'area di intervento, con accessi rispettivamente da via Bottegone e dalla nuova via Marco Polo.

Come evidenziato nell'elaborato *URB_10_Progetto Viabilità e Parcheggi* il parcheggio ovest viene destinato alla sosta di autoveicoli. In questo parcheggio sono individuati dei posti auto che potranno essere utilizzati dalla fermata del TPL, in quanto, risultano collegati attraverso un pedonale.

Il parcheggio est previsto sarà invece destinato alla sosta sia di autoveicoli che di mezzi pesanti. A tale area si accede tramite la nuova via Marco Polo, che attraverso la realizzazione della nuova rotatoria lungo la SS12 - via Giardini all'altezza dell'attuale intersezione con la SP22 (svincolo per Coscogno), verrà modificata in modo da permettere un più sicuro accesso al nuovo parcheggio e al nucleo urbanizzato posto immediatamente a sud-est dello svincolo esistente. Da questo parcheggio è previsto un nuovo ingresso che consente l'accesso all'area del nuovo ampliamento Lotto A ed al Lotto B adibito ad attrezzature di cessione pubblica.

La soluzione proposta per il nuovo parcheggio est permette di avere uno spazio dedicato alla sosta dei mezzi pesanti ed uno destinato alla sosta degli autoveicoli che presentano l'installazione di due postazioni con colonnina elettrica.

Un ultimo Parcheggio di cessione è stato localizzato nella parte di via Marco Polo ad integrazione e servizio dell'area edificata esistente.

Il progetto del Verde, così come ben evidenziato nell'elaborato *URB_11_Progetto Urbano Aree verdi e mitigazioni*, prevede diversi tipi di interventi.

Il primo intervento consiste nel creare una fascia di ambientazione e mitigazione che corre parallelamente alla via Giardini con una macchia verde più importante nei pressi della rotatoria esistente di via Bottegone.

Un altro importante intervento evidenziato nell'elaborato *URB_10_Progetto_Viabilità e Parcheggi* consiste nel creare una barriera antirumore nel lato sud est del parcheggio est attraverso la formazione di una duna alta 2 m con sovrastanti arbusti che funge anche da mitigazione visiva del nuovo parcheggio.

Anche per l'area forestale presente nell'area di intervento sono previste delle opere di manutenzione e di miglioramento/valorizzazione.

Il progetto del verde che impiega specie autoctone, robuste e resilienti mira pertanto a mitigare gli impatti paesaggistici ed ambientali ed a compensare gli impatti attraverso un numero consistente di specie messe a dimora.

Si evidenzia che con il presente procedimento si prevede inoltre la realizzazione della nuova rotatoria lungo la SS12 - via Giardini all'altezza dell'attuale intersezione con la SP22 (svincolo per Coscogno), che permetterà di accedere al Parcheggio pubblico in progetto e ai lotti privati.

Si tratta di un intervento volto a migliorare in primo luogo la sicurezza della viabilità nella zona dello svincolo, area che oggi presenta delle criticità soprattutto per quanto riguarda l'accesso dalla via Marco Polo con forte pendenza, strada a servizio del nucleo urbanizzato posto immediatamente a sud rispetto allo svincolo stesso.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati dedicati del PROGETTO ROTATORIA E OPERE CONNESSE, allegati anch'essi al presente Procedimento Unico.

8. VINCOLI DI PROGETTO

Per l'individuazione dei vincoli progettuali si rimanda all'elaborato *URB_06_Tavola dei vincoli di progetto*.

Ai fini dell'edificazione si mette in evidenza in particolare il vincolo del rispetto stradale, per cui per l'intervento in oggetto si riporta la normativa che individua la distanza da rispettare dalla SS 12 – via Giardini.

Ai sensi dell'art. 3.4 del PSC, si indica quanto segue:

Art. 3.4 Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, il RUE e il POC devono attenersi in via transitoria alla seguente classificazione stabilita dal PSC.

2. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate nel PRIT come "Rete di base di interesse regionale":

- SS 12 Estense;
- SP 4 Fondovalle Panaro;
- nonché la nuova sede stradale prevista dal PSC di cui al seguente art. 3.5 comma 1, destinata a costituire sostituzione di un tratto della SS.12.

3. Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati.

4. Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:

- i tratti interni ai centri abitati della sede attuale della SS 12.

5. Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati.

Vista la posizione dell'area di intervento si considera la SS12 come strada urbana di quartiere di tipo E.

In base all'art.18 del Codice della Strada, come riportato nelle norme del RUE al punto A.4.B.1.4:

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

- Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;

- 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D ed E;
- 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3 m per le strade di tipo A;

2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Ai fini dell'edificazione la distanza di rispetto stradale per una strada di tipo E risulta essere di 20 metri. Tale rispetto è stato riportato nell'elaborato grafico correlato.