



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

PIANO OPERATIVO COMUNALE
L.R. 20/2000

RELAZIONE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEDE DEGLI AMBITI
BILANCIO ATTUATIVO DEL PSC

Adozione D.C. C. n. del
Approvazione D.C.C. n. del

Il Sindaco
Romano Canovi

Il Segretario Generale
Dott. Giampaolo Giovanelli

Il Progettista
Arch. Grazia De Luca

Sommario

RELAZIONE	3
OBIETTIVI DEL P.O.C.	3
CONTENUTI DEL P.O.C.	3
VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO	4
ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	5
ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	7
NORME DI ATTUAZIONE.....	8
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	8
Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale	8
Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia.....	8
Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC	8
Art. 4 - Rapporti con il PSC	9
Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale.....	9
Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi.....	9
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO.....	9
Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi	9
Art. 8 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali.....	10
Art. 9 – fattibilità geologica e riduzione del rischio sismico	10
Art. 10 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	10
Art. 11 - Predisposizione degli strumenti attuativi	11
TITOLO 3 – OPERE PUBBLICHE	12
Art. 11 - Localizzazione opere pubbliche e vincoli preordinati all'esproprio	12
SCHEDE DEGLI AMBITI.....	13
AMBITO ASP 2.7	15
DEPURATORE VERICA	23
DEFINIZIONI	25
ABBREVIAZIONI	26
ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO	27
DEFINIZIONE DEGLI USI AMMESSI.....	28

RELAZIONE

OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL POC 2011

OBIETTIVI DEL P.O.C.

1. Il presente POC costituisce piano stralcio del più ampio Ambito Produttivo di rilievo Sovracomunale N.6 “Madonna dei Baldaccini”, già oggetto di accordo di programma stipulato tra i comuni di Pavullo n./F, Serramazzone e Provincia di Modena in data 27/12/2010.

Nell’ambito del citato accordo di programma, avente anche valore ed effetti di accordo territoriale, sono state disciplinate le azioni da accompagnare alla realizzazione dei nuovi interventi tese a garantire la sostenibilità delle previsioni, soprattutto per quanto concerne il tema di una realizzazione organica del sistema di reti tecnologiche e infrastrutturali e il tema della viabilità.

In tale sede sono stati altresì definiti i costi delle opere di interesse generale sopra citate e le modalità di ripartizione degli stessi tra i soggetti interessati.

Parte delle aree facenti parte dell’ Ambito Produttivo di rilievo Sovracomunale N.6 “Madonna dei Baldaccini”, per quanto concerne il comune di Pavullo sono state introdotte con variante specifica al PRG nel 2002 nel contesto di tale variante, in data 26/08/2002 è stato stipulato un accordo ai sensi dell’art.18 della LR 20/2000 tra il Comune di Pavullo n/F ed i Privati proprietari delle aree.

Tali aree sono state riconfermate nel PSC come ambiti specializzati di rilievo sovracomunale, e risultano altresì ricomprese nella Tavola 4 “Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale” del PTCP approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 46 del 18 marzo 2009, come AMBITO DEL FRIGNANO.

Pertanto, anche al fine di dare seguito agli impegni assunti in sede di detti accordi, il presente POC pone in attuazione le previsioni urbanistiche individuate dal vigente PSC con la sigla ASP 2.7 e già inserite nel previgente PRG.

2. Il presente POC provvede altresì alla localizzazione, su richiesta di HERA di un’opera pubblica di interesse comunale nella frazione di Verica - Corogno Stazione; trattasi di impianto di depurazione di secondo livello previsto nel piano ATO. Tale opera era già stata prevista nella Relazione del PSC ma in quella sede non si era proceduto alla sua individuazione cartografica nelle tavole di piano, in quanto erano in corso studi di settore da parte del Gestore.

CONTENUTI DEL P.O.C.

1. I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell’art. 30 della L.R. 20/2000; per gli ambiti interessati ciò comporta la definizione di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d’uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all’esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

- - coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

2. Il presente Piano Operativo Comunale assume valori ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (piano particolareggiato) per quanto concerne l'ambito produttivo ASP 2.7.

Contestualmente alla formazione del POC i privati di seguito elencati pongono in attuazione le previsioni dell'ASP 2.7:

- WOLF srl: Fg. 5 Mappali 85-112-113-114-123-163-484-561-562-563-564-566-567-568-571 (47.863 mq).
- Rosini Bruno, Ranieri Teresa, ERRECOMPANY srl, MORANDI IMMOBILIARE spa, Rosini Maria, Barattini Gianni, ROSINI & BARATTINI snc, DITTA INDIV. ROSINI ANTONIO, Benedetti Donatello, Bonecchi Antonella, Venturelli Enrico, IMMOBILIARE FRIGNANO srl: Fg. 5 Mappali 43-49-50-86-576(p)-577-593-595-597-598-599-601-602-660-661-662-663-664-665-684-685-686 (41.846 mq).
- Florini Emer, De Maria Mafalda, SOC.IMM.RE FEDERICA srl: Fg. 5 Mappali 177-178-279-280-281-282-283-284-285-286-302-305-307-634-636-638-639-644-645-646-647 (26.504 mq).

3. Gli elaborati del POC :

- Relazione-Norme tecniche di attuazione-Bilancio Attuativo del PSC-Schede degli ambiti:
 - Scheda grafica con definizione dell'ambito di intervento su base catastale e ortofoto zenitale;
 - Schede d'ambito normative relative agli ambiti inseriti nel POC;
- tavola di sintesi delle previsioni ammesse a POC;
- rapporto preliminare;
- relazione geologica;
- clima acustico;
- piano particellare per apposizione vincolo espropriativo.

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

A livello nazionale vige il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

La norma regionale che disciplina la materia è contenuta nella L.R. 19.12.2002 n° 37, avente ad oggetto "Disposizioni regionali in materia di espropri".

In particolare il Titolo III disciplina le procedure amministrative finalizzate all'apposizione di vincolo espropriativo.

L'art. 8, comma 1 della citata Legge regionale stabilisce in particolare che i vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano operativo comunale (POC), ovvero sua variante. L'art. 10 seguente della stessa L.R. n° 37/2002 stabilisce poi le modalità procedurali necessarie per il perfezionamento del vincolo apposto con POC, variante specifica, o con accordo di programma. L'Amministrazione Comunale di Pavullo ha individuato nel presente POC la localizzazione di un'opera di interesse pubblico volta al miglioramento della qualità, della gestione, della tutela e della sicurezza del territorio.

Per l'attivazione delle procedure attuative delle opere connesse, si rende quindi indispensabile attivare le necessarie procedure di apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, nel rispetto della normativa vigente in materia.

E' pertanto compito del POC e delle sue Varianti individuare quali aree o immobili dovranno essere assoggettati al vincolo espropriativo.

A tal fine il POC individua in apposito elaborato l'elenco dei mappali sottoposti alle procedure espropriative.

ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

1 - Norme di attuazione

Le Norme di attuazione del POC costituiscono l'insieme delle prescrizioni relative alle disposizioni generali (elaborati costitutivi, misure di salvaguardia e modalità di approvazione, rapporti con il PSC e con gli strumenti attuativi), e le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi.

2 - Schede normative relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC

La scheda normativa del POC (contenute in questo elaborato) si compone di tre parti:

- nella prima sono riportati gli obiettivi previsti dal PSC inerenti l'attuazione dell'ambito e la disciplina dell'ambito in termini di dimensioni, di carico urbanistico e di funzioni ammesse;
- nella seconda sono riportate le prescrizioni per la sostenibilità dell'insediamento che negli strumenti attuativi successivi dovranno trovare completo recepimento.
- nella parte terza sono contenute, in via transitoria, tutte quelle disposizioni regolamentari per l'attuazione dell'insediamento, tale disciplina sarà definitivamente disciplinata dal RUE in corso di elaborazione

La parte prima e seconda della schede normative costituiscono le prescrizioni del POC per l'attuazione degli interventi, pertanto l'introduzione in sede di PUA di modifica ai relativi contenuti costituiscono variante al POC e devono essere adottate e approvate in base al procedimento stabilito dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

I contenuti della parte terza riportate nella scheda normativa d'ambito costituiscono disciplina generale per l'attività edilizia, che ai sensi dell'art. 29 L.R. 20/00 trova collocazione nel RUE.

Pertanto, nelle more di approvazione del RUE e per le sole previsioni dell'Ambito ASP 2.7, la scheda normativa del presente POC, alla parte terza, "*disposizioni regolamentari per l'attuazione del PUA*", definisce gli aspetti non già disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale vigente, dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Ne consegue che la parte terza della scheda d'Ambito, avente contenuti regolamentari, verrà disciplinata dal RUE, attualmente in corso di definizione, in conformità alle procedure di legge.

3 - Schede grafiche relative agli ambiti inseriti nel POC

Descrizione schede:

- individuazione ambito PSC e POC su base foto aerea zenitale
- individuazione ambito PSC e POC su base catastale

4 - Tavola di sintesi: inquadramento cartografico degli interventi del POC

La tavola riporta, sulla base cartografica del PSC, gli ambiti inseriti nel POC.

5 - Vincoli preordinati all'esproprio e aree di cessione

Ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 20/2000, spetta al POC l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio, che decadono dopo 5 anni qualora il Comune non abbia avviato la procedura espropriativa. Per l'opera pubblica introdotta nel POC sono tuttavia in corso opportune trattative per l'acquisizione bonaria.

I vincoli preordinati all'esproprio si limitano in genere alle situazioni nelle quali è necessario, per l'attuazione o il completamento di un'opera pubblica, acquisire direttamente le aree necessarie, non essendo queste ultime incluse negli ambiti oggetto di interventi.

Nel POC le aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio / cessione, sono rappresentate nel piano particellare di esproprio per l'apposizione del vincolo espropriativi.

6 - Elaborati del POC e del PUA e sostenibilità ambientale e territoriale

Le seguenti elaborazioni:

- Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Valutazione di clima e impatto acustico;
- Rapporto preliminare.

costituiscono il quadro di indagini, analisi, valutazioni tecniche sulle problematiche ambientali connesse all'attuazione degli interventi inseriti nel POC, ed il loro esito in termini conoscitivi, prescrittivi e di indirizzo costituisce riferimento e condizione per l'inserimento nel POC e per la successiva attuazione degli interventi.

Degli aspetti più significativi relativi agli esiti delle indagini e delle valutazioni si dà conto in termini sintetici nelle schede normative relative agli ambiti, rimandando tuttavia agli elaborati rispettivi per una più dettagliata applicazione delle indicazioni e prescrizioni ivi contenute.

ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO RESO OPERATIVO DAL POC 2011

AMBITI URBANIZZATI SOVRACOMUNALI

- ASP1_S - consolidati sovracomunale: mq 539.512

TOTALE ST MQ 539.512

AMBITI URBANIZZABILI SOVRACOMUNALI

- ASP2 – conferma previsioni previgenti ST mq 409.711 (di cui 120.022 sono rappresentati dal ASP2_7)

- ASP3 – ambiti di nuovo insediamento messi in campo dal PSC ST 66.333

TOTALE: ST mq 476.044

CAPACITA' EDIFICATORIA POC 2011

ST POC = circa mq 116.213

SC max = 53.637 mq, di cui:

- min 70 % destinata a FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

(corrispondenti a 37.545,90 mq di SC)

- max 30% destinata a FUNZIONI RESIDENZIALI e FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE (corrispondenti a 16.091,10 mq di SC)

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico,
- Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004;
- Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore della presente Variante al POC sono abrogate le disposizioni incompatibili limitatamente agli oggetti del presente POC, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2. Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC

1. Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- Relazione-Norme tecniche di attuazione-Bilancio Attuativo del PSC-Schede degli ambiti:
 - Scheda grafica con definizione dell'ambito di intervento su base catastale e ortofoto zenitale;

- Schede d'ambito normative relative agli ambiti inseriti nel POC;
- tavola di sintesi delle previsioni ammesse a POC;
- rapporto preliminare;
- relazione geologica;
- clima acustico;
- piano particellare per apposizione vincolo espropriativo.

Art. 4 - Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli art. 5.6 del titolo II e dell'allegato A delle Norme.
2. Nel POC gli ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare difformità non sostanziali rispetto al PSC sia nella perimetrazione degli ambiti sia nel conteggio delle superfici, rispetto alle tavole e alle schede d'ambito del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il presente POC ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/00, per le parti in cui assume valore ed effetti di PUA non trovano applicazione i limiti temporali definiti al comma 1 del medesimo articolo della legge regionale.
2. Trattandosi di POC con valore ed effetti di PUA, le varianti al piano urbanistico attuativo che non comportano i superamenti della capacità edificatoria stabiliti dal presente POC e a condizione che siano soddisfatte tutte le prescrizioni/condizioni di sostenibilità definite nel PSC sono approvate secondo le procedure di cui all'art.35 della legge regionale 20/00. Qualora si verificano tali condizioni le varianti di del PUA sono escluse dalla verifica di assoggettabilità a VAS

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi

1. I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
 - che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
 - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

3. Il POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

2. Le previsioni del presente POC sono attuate:

- tramite PUA per quanto concerne l'ASP 2.7
- per intervento diretto per quanto concerne l'impianto di depurazione.

Art. 8 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.

2. Sulla base di apposito accordo ex art.18 e dell'accordo di programma sottoscritto tra le amministrazioni di Pavullo, Serramazzoni e la provincia di Modena ed accettati dai privati e/o soggetto attuatore facenti parte dell'ambito, il soggetto attuatore si è impegnato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale esplicitate nelle tavole del PUA con oneri a proprio carico e ripartiti sulla della SC con i soggetti attuatori facenti parte dei comparti ricadenti nel comune di Serramazzoni il tutto come meglio esplicitato nell'art. 8 dell'accordo di programma allegato al presente POC .

3. Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

4. Gli oneri di U2 sono sempre dovuti, in sede di presentazione dei titoli abilitativi e secondo l'applicazione delle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione dell'istanza.

Art. 9 – Fattibilità geologica e riduzione del rischio sismico

1. La fattibilità geologica è assicurata dalle risultanze espresse nei Rapporti geologico-geotecnici e sismici delle previsioni inserite nel PSC. Gli interventi inseriti nel POC sono pertanto soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella rispettive Relazioni geologiche-geotecniche e sismiche.

2. Il POC e le relative schede normative d'ambito riportano le condizioni relative alla fattibilità geologica ed agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa.

Art. 10 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:

- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
- opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni relative all'accessibilità, mobilità e ai servizi a rete;
- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dalla scheda d'ambito,
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 - Predisposizione degli strumenti attuativi

1 I Documenti costitutivi i Piani Urbanistici Attuativi – PUA devono contenere i seguenti elementi:

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà ;
- b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante:
 - inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC;
 - strade e piazze debitamente quotate;
 - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
 - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
 - numerazione dei lotti, , posizionamento indicativo - degli accessi carrai ai lotti i;
- g) planimetria di progetto del verde;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- l) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- m) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- n) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi

- edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- o) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - P) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima superficie permeabile minima, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
 - q) schema di convenzione urbanistica.
 - r) Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e /o di impatto acustico
2. Con riferimento all'ambito ASP 2.7, il POC per assumere valore ed effetti di PUA pertanto le procedure di approvazione del PUA seguono quelle del POC .
3. I contenuti della parte terza riportate nella scheda normativa d'ambito costituiscono disciplina generale per l'attività edilizia, che ai sensi dell'art. 29 L.R. 20/00 trova collocazione nel RUE. Pertanto, nelle more di approvazione del RUE e per le sole previsioni dell'Ambito ASP 2.7, la scheda normativa del presente POC, alla parte terza, “*disposizioni regolamentari per l'attuazione del PUA*”, definisce gli aspetti non disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale vigente, dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Ne consegue che la parte terza della scheda d'Ambito, avente contenuti regolamentari, verrà regolamentata dal RUE, attualmente in corso di definizione, in conformità alle procedure di legge.

TITOLO 3 – OPERE PUBBLICHE

Art. 11 - Localizzazione opere pubbliche e vincoli preordinati all'esproprio

- 1 Il presente POC provvede alla localizzazione di un'opera pubblica di interesse comunale in coerenza con il programma dei lavori pubblici.
- 2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nella tavola di sintesi delle previsioni ammesse a POC e nella presente Relazione del POC
- 3 La localizzazione delle opere pubbliche costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

SCHEDE DEGLI AMBITI

SCHEDA NORMATIVA AMBITO ASP 2.7

Denominazione ambito	ASP 2.7 Ambito produttivo di rilievo sovracomunale n.6 “Madonna dei Baldaccini” Tale ambito si compone dei seguenti tre sub-ambiti: Sub-ambito 1 (ex comparto D3) Sub-ambito 2 (ex comparto D3-1) Sub-ambito 3 (ex comparto D3-2)
Localizzazione	Casa Zanaroli - Casa Bosi -Cà del Lupo (lungo la SS 12 fino al confine comunale di Serramazzoni)

1- AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Obiettivi del PSC e Accordi	<p>L’attuazione e qualificazione dell’Ambito produttivo di rilievo sovracomunale n.6 “Madonna dei Baldaccini” :</p> <ul style="list-style-type: none"> - persegue una qualificata offerta di opportunità di sviluppo delle attività economiche - assicura la contestuale mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi tendendo ad assumere i requisiti e le prestazioni di un’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) ; - realizza gli obblighi sottoscritti in sede di Accordo di Programma tra Comune di Pavullo nel Frignano, Comune di Serramazzoni e Provincia di Modena e dell’Accordo Territoriale ex art. 15 LR 20/2000 tra Comune di Pavullo n/F e Provincia di Modena l’Ambito produttivo sovracomunale n. 6; <p>Costituiscono inoltre riferimento per l’attuazione delle previsioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’Accordo di Pianificazione ex Art.18 stipulato tra la Pubblica Amministrazione e i Privati in data 26/08/2002; - l’accettazione impegni attuativi inerente l’Accordo di Programma tra Comune di Pavullo nel Frignano, Comune di Serramazzoni e Provincia di Modena del 23/12/2010.
Dati dimensionali	ST PSC = circa 120.022 mq ST POC = circa 116.213 mq
Funzioni ammesse	<p>Produttive manifatturiere, di servizio e terziarie.</p> <p><u>A) FUNZIONI RESIDENZIALI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - a1 (abitazioni pertinenziali per il titolare e per il personale di custodia, nella misura 200 mq per ogni azienda insediata)

	<p><u>B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - b1 (solo come spacci aziendali ossia vendita diretta di merci prodotte dall'azienda produttiva medesima e non alimentari) - b2 in genere non a servizio interno ad una singola azienda - b3 - b5 - b6 - b11.1 (non alimentare) - b12 - b14.1 - b16 <p><u>C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - c1 - c2 - c3 - c4 <p><u>F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - f1 - f3 - f4 - f5
<p>Carico insediativo massimo ammesso</p>	<p>Ai sensi dell'art 5.6 comma 5 del PSC e dell'accordo ex Art.18, si riconosce la capacità edificatoria assegnata dal PRG previgente pari a: SC max = 53.637 mq, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 70 % destinata a FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI (corrispondenti a 37.545,90 mq di SC) - max 30% destinata a FUNZIONI RESIDENZIALI e FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE (corrispondenti a 16.091,10 mq di SC) <p>Le funzioni residenziali sono intese esclusivamente come abitazioni pertinenziali per il titolare e per il personale di custodia e sono ammesse nella misura strettamente necessaria a tale funzione. Dette U.I. non possono essere superiori a 200 mq di SC per ogni unità produttiva insediata e devono essere progettate/integrate nel fabbricato produttivo al quale deve essere legata da vincolo di pertinenzialità.</p> <p>E' ammessa una medio-piccola struttura di vendita non alimentare (SV ≤ 1.500 mq), solo ed esclusivamente per trasferimenti di strutture medio-piccole già esistenti. La</p>

	<p>localizzazione di tale struttura è subordinata alla realizzazione degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia commerciale e a quanto riportati nella sezione “Standard urbanistici” delle presenti norme.</p> <p>L’ambito risulta idoneo alla localizzazione di impianti fotovoltaici.</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.</p> <p>In conformità al PSC l’attuazione, parziale o totale, dell’intervento potrà avvenire solo successivamente alla realizzazione di tutte le infrastrutture previste per garantirne la sostenibilità e, comunque, nel momento in cui se ne potrà assicurare la piena funzionalità.</p> <p>L’organizzazione planivolumetrica degli insediamenti realizzabili nell’Ambito è definita in sede di Piano Urbanistico Attuativo.</p>

2- DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO – QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Caratteristiche e Prescrizioni generali	<ul style="list-style-type: none"> – Sono vincolanti gli obblighi sottoscritti in sede di Accordo di Programma tra Comune di Pavullo nel Frignano, Comune di Serramazzoni e Provincia di Modena e le condizioni dell’Accordo Territoriale ex art. 15 LR 20/2000 tra Comune di Pavullo n/F e Provincia di Modena per l’Ambito produttivo sovracomunale n. 6. – L’attuazione dell’Ambito è : <ul style="list-style-type: none"> – subordinata alla preliminare realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, delle infrastrutture di carattere generale in merito al sistema della mobilità, alla rete ed impianti fognario-depurativi e all’ approvvigionamento ed utilizzo energetico. – condizionata all’adeguamento delle reti infrastrutturali e delle dotazioni impiantistiche, finalizzate anche al recupero di carenze pregresse e alla sua qualificazione ambientale.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dalle indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche	<p>Le verifiche già svolte nei precedenti atti di pianificazione hanno accertato l’idoneità alla edificazione dell’Ambito, con condizioni e prescrizioni che dovranno trovare congruo rispetto negli strumenti attuativi conseguenti.</p> <p>L’ambito si colloca in un’area sostanzialmente stabile, nonostante vi siano evidenze di fenomeni di soliflusso generalizzato e di frane attive e quiescenti nelle vicinanze che interessano terreni geomorfologicamente simili a quelli</p>

	<p>dell'ambito stesso.</p> <p>Emergono comunque due indicazioni principali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nell'Area 2 comparto ex D3 (come da Relazione Geologica e Geotecnica allegata) si rendono necessarie fondazioni su pali non solo per evitare eventuali fenomeni di cedimento alle strutture in progetto ma anche per aumentare la stabilità dei versanti, soprattutto nell'area già indicata a classe di edificabilità III dalla Variante al PRG 1999. Qui la messa in opera di drenaggi o altre opere di consolidamento è consigliabile e il loro dimensionamento è rimandato alla progettazione esecutiva di ogni singolo intervento; 2) si consiglia di prestare particolare attenzione ai fronti di scavo a ridosso della SS12 nell'Area 3 comparto D3-2, nella quale, fatta salva l'impossibilità di diminuire l'angolo di scarpata dei fronti di scavo lungo i tagli di versante che costeggiano la SS12, si rende necessario predisporre opportune opere di contenimento come muri di sostegno in c.a. o terre armate.
<p>Prescrizioni della VAS-ValSAT PSC/POC</p>	<p>Si richiama integralmente l'Art. 8 "Adeguamenti delle infrastrutture" dell'Accordo di Programma sottoscritto tra Comune di Pavullo, Comune di Serramazzoni e la Provincia di Modena.</p> <p><i>Sistema fognario e risorsa idrica</i></p> <p>La zona è priva di opere di urbanizzazione primaria in quanto non edificata, dovrà dotarsi di idonea rete fognaria separata e di idoneo impianto di sollevamento dei reflui per il collegamento alla rete esistente diretta al depuratore comunale (si rimanda alla soluzione progettuale elaborata nell'ambito dell'Accordo di Programma e condivisa con i soggetti attuatori).</p> <p>L'attuazione delle previsioni deve perseguire inoltre gli obiettivi di risparmio idrico in applicazione delle disposizioni del PTCP.</p> <p>La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi scoperti, di minima non inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% della ST dell'ambito - 20% della SF di ciascun lotto individuato dal PUA <p><i>Criticità Ambientali:</i></p> <p>L'ambito è attraversato da linee aree in MT che, nel caso interferiscano con manufatti in progetto, i soggetti attuatori dovranno farsi carico, oltre che degli interventi necessari a perseguire lo status di aree ecologicamente attrezzate, anche, di adeguata messa in sicurezza delle eventuali interferenze tra le reti infrastrutturali previste ed i metanodotti di SNAM interessanti l'area di intervento.</p> <p><i>Accessibilità e Mobilità:</i></p>

	<p>L'ambito, in quanto localizzato lungo la SS12, gode di buona accessibilità, che dovrà essere garantita da un idoneo svincolo stradale a raso, in conformità a quanto prescritto da ANAS.</p> <p><i>Approvvigionamento energetico:</i> in sede di pianificazione urbanistica attuativa, dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art.85 del PTCP.</p> <p><i>Tutele diverse</i> E' esclusa dalla edificazione diretta la modesta porzione di bosco, che deve essere riservata quale dotazione ecologica dell'Ambito con funzione di mitigazione della compagine edificata.</p> <p>Per quanto non espresso si rimanda alla relativa scheda di VAS-Valsat del PSC.</p>
<p>SS12 – fascia di rispetto stradale Disposizioni</p>	<p>Nella fascia di rispetto della SS12, fermo restando tutte le limitazioni previste dalle normative di carattere statale in materia, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per una fascia della larghezza di ml 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica (LR 20/00 e s.m. i.); - per la parte restante oltre i primi 10,00 ml e fino al limite della fascia di rispetto disciplinata dall'art. 3.7 del PSC le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi. <p>Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature nella fascia di rispetto valgono inoltre le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.</p>

3- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Interventi ammessi	<p>1- Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. Sono ammessi inoltre gli interventi di CD nell'ambito delle funzioni ammesse e nel rispetto degli standard.</p> <p>2- Qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.</p> <p>3- Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel relativo PUA. Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al Punto 1.</p>										
Standard urbanistici (*)	<p>- $P1+U=15\%$ ST di cui:</p> <p>$P1 = 5\%$ ST $U = 10\%$ ST</p> <p>Oltre ai parcheggi succitati, per ciascuna attività / funzione dovranno essere messi a disposizione i <u>parcheggi pertinenziali</u> nelle quantità, in relazione ai diversi usi insediati, di seguito riportate:</p> <p>- usi a1:</p> <p>1,5 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di 1mq/10mc di volume residenziale.</p> <p>- usi b1, b2, b3, b5, b6, b14.1, b16:</p> <p>60/100 mq di SC</p> <p>- usi b11.1:</p> <p>i valori minimi per classi di appartenenza sono definiti come segue:</p> <table border="1" data-bbox="555 1733 1294 1977"> <thead> <tr> <th>ESERCIZI</th> <th>NON ALIMENTARI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>con superficie di vendita</td> <td>un posto auto ogni:</td> </tr> <tr> <td>fino a 400mq.</td> <td>40 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 400 a 800 mq.</td> <td>25 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 800 a 1.500 mq</td> <td>20 mq di SV</td> </tr> </tbody> </table>	ESERCIZI	NON ALIMENTARI	con superficie di vendita	un posto auto ogni:	fino a 400mq.	40 mq di SV	da 400 a 800 mq.	25 mq di SV	da 800 a 1.500 mq	20 mq di SV
ESERCIZI	NON ALIMENTARI										
con superficie di vendita	un posto auto ogni:										
fino a 400mq.	40 mq di SV										
da 400 a 800 mq.	25 mq di SV										
da 800 a 1.500 mq	20 mq di SV										

	<p>- usi b12: 2mq /1 mq di SC</p> <p>- usi c1, c2, c3: 20/100 mq di SC.</p> <p>Per gli usi c4 f1, f3, f4, f5 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di cambi d'uso, se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.</p>
<p>APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)</p>	<p>Ai sensi dell'Art. A-14 della L.R. 20/2000, l'area dovrà essere dotata di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente e di requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente, nell'ottica di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile. Tale area dovrà risultare pertanto un elemento qualificante del tessuto produttivo locale attraverso caratteristiche di sostenibilità ambientale e di integrazione urbanistica e paesaggistica.</p> <p>Per la qualificazione di APEA, nella pianificazione e nella progettazione del PUA dovranno essere adottati accorgimenti atti al perseguimento di quegli obiettivi di qualità che caratterizzano questo tipo di aree produttive. Nello specifico le soluzioni adottate dovranno portare ad avere elevate prestazioni ambientali per quanto concerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salubrità ed igiene dei luoghi di lavoro; - prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno; - smaltimento e recupero dei rifiuti; - trattamento delle acque reflue; - contenimento del consumo e utilizzo efficace dell'energia; - prevenzione e controllo dei rischi di incidenti rilevanti; - adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

SCHEDA NORMATIVA DEPURATORE VERICA

Denominazione	Dotazioni territoriali - Verica
Localizzazione	Verica

1- DOTAZIONE TERRITORIALE

Obiettivi specifici del PSC	<p>Risoluzione criticità infrastrutturali pregresse</p> <p>Il PSC nel elaborato Relazione in particolare nel capito 2 “ Le criticità del Territorio” punto 2.2 “ Lo smaltimento reflui” prevede per la frazione di Verica la realizzazione di un impianto di trattamento delle acque reflue con relative opere di collettamento.</p> <p>Tale opera è prevista nel Piano ATO</p>
------------------------------------	---

2- PROPONENTI E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	l'impianto sarà realizzato da Hera S.P.A. su terreni identificati in catasto al Fg. 93 mappali 238, 239,240
-------------------------------------	---

3- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento	L'intervento prevede l'adeguamento degli scarichi degli agglomerati denominati Verica Madigo e Verica Ex Lago nel Comune di Pavullo del Frignano a trattamento appropriato tramite eliminazione degli attuali recapiti, costituiti da fosse imhoff, unificazione degli scarichi e collegamento con un nuovo impianto di depurazione in progetto.
Prescrizioni urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - delimitazione della fascia di rispetto del depuratore - Le zone interessate dal progetto sono sottoposte a vincolo idrogeologico e pertanto gli interventi di modificazione dell'uso del suolo, quali scavi, abbattimento di vegetazione arborea e arbustiva dovranno essere sottoposti alla disciplina di cui al Titolo 1° del R.D. n°3267/1923 e successive modificazioni ed integrazioni. - l'impianto di depurazione si colloca in un area priva di vincolo boschivo, ma nell'immediate adiacenze sono presenti essenze arbustive che vanno salvaguardate e che possono assumere funzione di mitigazione.

	In fase di progettazione esecutiva nel caso in cui le infrastrutture a rete dovessero interferire con il vincolo boschivo dovranno essere attivate le procedure di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04.
Prescrizioni speciali	L'intervento dovrà garantire il rispetto dei limiti qualitativi allo scarico per gli agglomerati con popolazione compresa tra 200 e 2000 Ab. Eq., in conformità alla Direttiva Regionale 1053/2003 e al D.Lgs. 152/2006 e smei.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dalle indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche del POC	rispetto delle indicazioni riportate nella relazione geologica
Prescrizioni della VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' del POC	-rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 2.19" aree di possibile alimentazione delle sorgenti" delle NTA del PSC. - salvaguardia delle aree boscate
fattibilità tecnica economica	L'opera è finanziata con il piano ATO.
Disponibilità dell'area	apposizione vincolo preordinato all'esproprio (sono fatti salvi possibili accordi bonari)
Modalità di attuazione	intervento diretto

4- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI PER L'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE URBANISTICA

Depuratori e relativa fascia di rispetto

1. Nella scheda del POC è individuato l'impianto di depurazione comunale e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

DEFINIZIONI

I **parcheggi pubblici P1** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle norme.

REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.

Ai fini del soddisfacimento dello standard di parcheggi il numero di posti auto, che dovranno essere indicati negli elaborati grafici, dovrà soddisfare il seguente rapporto:

$N = S/25$ dove:

- N è il numero di posti auto;
- S è la superficie complessiva destinata a parcheggi;
- 25 è la superficie convenzionale di un 'posto auto' di cui sopra.

Le dimensioni minime del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml 2,50x5,00 e a ml 3,20x5,00 per i disabili, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a ml.3,00x10,00; le corsie di accesso e di distribuzione devono avere una larghezza minima di ml 5,00.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le norme ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m.

REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

Trovano applicazione le normative vigenti in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico e quanto disciplinato dal Regolamento edilizio attualmente vigente.

PARAMETRI EDILIZI

Per i seguenti parametri edilizi si rimanda alle disposizioni del vigente regolamento edilizio

<i>distanze dai confini di proprietà</i>
<i>distanza dal confine di zona</i>
<i>distanze fra pareti finestrate (residenza)</i>
Indice di visuale libera

Per la disciplina sulle distanze dalle strade "distanza dal confine stradale" si rimanda

- per strade esterne al comparto al codice della strada e alle disposizioni di cui all'art 3.7 del PSC;
- per strade interne al comparto, la distanza minima è definita in sede di PUA.

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
SV	= Superficie di Vendita
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

Parametri Edilizi

Ue	= Unità edilizia
U.I.	= Unità immobiliare
Su	= Superficie utile
Sa	= superficie accessoria
SC	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
Sp	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di Vendita
Hu	= Altezza utile
Hv	= Altezza utile netta media
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Per la definizione di tali parametri si rimanda integralmente all'Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" (art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000; art. 6, comma 4 e art. 23, comma 3, LR 31/2002) deliberato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna in data 04/02/2010 con Progr. n. 279.

ELENCO TIPOLOGIE D'INTERVENTO:

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento
DR	= Demolizione con ricostruzione
MT	= Significativi movimenti di terra
CD	= Cambio di destinazione d'uso

Per la definizione delle tipologie d'intervento si rimanda integralmente all'Allegato A della LR 31/2002 .

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

AMMESSI NELL'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE ASP 2.7

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1 Residenza

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- b1 Esercizi commerciali di vicinato
- b2 Pubblici esercizi
- b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
- b6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5)

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1 Mobilità
- f3 Reti tecnologiche e relativi impianti
- f4 Impianti per l'ambiente
- f5 Impianti di trasmissione (via etere)

DEFINIZIONE DEGLI USI AMMESSI**NELL'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE ASP 2.7**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

A) funzione residenziale

- a1 Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

B) funzioni di servizio e terziarie**Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza**

- b1 Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. ⁽¹⁾
- b2 Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie quali studi professionali e ambulatoriali (fino a 200 mq di SC), uffici privati non ricadenti negli usi b12.
- b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.**

¹ Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

- b6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).** Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq e 1.500 mq ⁽²⁾. Si distinguono in:
- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
 - b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.
- b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 80 e 400 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

C) funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione⁽³⁾, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.
- Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione⁽⁴⁾ di prodotti agricoli e zootecnici.**
- c3 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto

² Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

³ La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1.

⁴ La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1.

di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007.

- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee Guida emanate con Decreto dal Ministero dello Sviluppo Economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 3/03/2011.

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite DIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'Autorizzazione Unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

F) funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio

- f1 Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f3 Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4 Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione (via etere).** Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), fari.