

COMUNE DI PAVULLO N/F (MO)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
PER IL POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.8
LOTTI 1 E 4 - FACENTE PARTE DEL P.P.
CONVENZIONATO IN DATA 16/07/2003 SCADUTO



PROGETTO

COMMITTENTE

PROGETTISTI

DIRETTORE LAVORI

al sensi delle leggi in vigore e' vietata la riproduzione

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE



FUNDO SRL

STRADA VIGNOLESE 1175/6 41126 MODENA
T 059 468364 F 059 469849

VIA GIARDINI SUD 52 41026 PAVULLO NF MO
T 0536 21643 F 0536 23684

FUNDOSTUDIO.IT
INFO@FUNDOSTUDIO.IT

PROGETTISTI

Dott. Ing. VANDELLI VALERIA
Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO

DIRETTORE DEI LAVORI

Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO

COORDINATORE

-

DISEGNATORE

Bi.Fe.

NR. PRATICA

2205

SCALA

-

DEMOLIZIONE

PRECEDENTE PRATICA EDILIZIA

-

DATA

Luglio 2017

COSTRUZIONE

DESCRIZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

12_A

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI	- 4 -
<i>Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i>	- 4 -
<i>Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i>	- 4 -
<i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO</i>	- 5 -
<i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO A3</i>	- 6 -
<i>Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	- 6 -
<i>Art. 6 - AREE DI CESSIONE U1 e U2</i>	- 9 -
<i>Art. 7 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.C.</i>	- 9 -
CAPO II - ATTUAZIONE	- 11 -
<i>Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.</i>	- 11 -
<i>Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	- 11 -
<i>Art. 10 - ARREDO URBANO</i>	- 12 -
CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI	- 14 -
<i>Art. 12 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i>	- 14 -
CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI	- 15 -
<i>Art. 13 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i>	- 15 -
<i>Art. 14 - RISPETTO DELLE ALTEZZE</i>	- 15 -

CAPO I – NORME GENERALI**Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

- 1.1 Il presente Progetto Unitario Convenzionato relativo al Polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 - Lotti 1 e 4, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del POC Var. 1/2016.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'ambito tra quelli "...di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti S2 di rilievo sovra comunale e Tipo 2"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.6 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di Valsat.
- 1.3 La Variante 1/2016 del Piano Operativo Comunale, approvata con Del. C.C. n. 14 del 31/03/2017 ha confermato la classificazione dell'Ambito ASP 2.8, specificando nella relativa Scheda d'Ambito i diritti edificatori assegnati per le varie destinazioni d'uso ammesse e altre indicazioni di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale da osservare in fase di progettazione del Progetto Unitario Convenzionato.
- 1.4 Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato in ultima battuta con Del. C.C. n. 14 del 02/04/2016 norma tali ambiti, in linea generale, all'art. 4.5.3 del RUE.
- 1.5 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato relativo al Polo Madonna Baldaccini ASP 2.8; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUC.
- 1.6 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.7 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del PUC nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- 2.1 Il presente Progetto Unitario Convenzionato relativo al Polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 - Lotti 1 e 4 si compone dei seguenti elaborati:
 - TAV 01a RELAZIONE TECNICA
 - TAV 02a INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - TAV 03a RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
 - TAV 04a PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
 - TAV 05a PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI
 - TAV 06a PLANIMETRIA RETE FOGNATURA

- TAV 07.1a PLANIMETRIA RETE ACQUA
- TAV 07.2a PLANIMETRIA RETE GAS
- TAV 08a PLANIMETRIA RETE ELETTRICA
- TAV 09a PLANIMETRIA RETE TELEFONICA
- TAV 10a PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV 11a PLANIMETRIA DEL VERDE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV 14a RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nell'ASP 2.8 - Lotti 1 e 4 per le aree non edificate in oggetto sono:

- Attività manifatturiere industriali o artigianali (uso c1)
- Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi (uso c3)

3.2 Le destinazioni d'uso individuate dal presente PUC per le aree non edificate sono:

- Attività manifatturiere industriali o artigianali (uso c1)
- Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi (uso c3)

Art.4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL PUC

ZONA INDUSTRIALE INSALUBRE DI ESPANSIONE (ZONE PRODUTTIVE)	DATI P.O.C.	DATI DI PROGETTO
S.t.	163.179 mq.	163.179mq.
U.t.	0.50 mq./mq.	0.50 mq./mq.
S.C.	81.589 mq. + 1.650 mq Lotto 4	81.589mq. + 1.650 mq Lotto 4
Altezza Max.	Secondo esigenze	Secondo esigenze
Distanza dai confini	10.00 ml.	10.00 ml.
P.u1	5% S.t. 8.158 mq.	8.160 mq
V.u1	10% S.t. 16.317 mq.	16.317 mq
V.l.	2.0 ml.	1.0 ml.
S.Permeabile	15% s.f.	15% s.f.

PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	
P1	mq. 2.494	V1	mq. 327
P2	mq. 1.536	V2	mq. 2.780
P3	mq. 3.515	V3	mq. 584
P4	mq. 675	V4	mq. 489
TOTALE	mq. 8.160	V5	mq. 12.137
		TOTALE	mq. 16.317

Art.5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto Unitario Convenzionato si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto di PUC tra gli ambiti ASP per nuovi insediamenti produttivi, e relativa Scheda d'Ambito,

nelle Norme del POC e relativa Scheda d'Ambito e nel RUE, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5.2 La Superficie Complessiva massima realizzabile nelle aree dell'Ambito ASP 2.8, come riportato nella Scheda d'Ambito del POC, è pari a 81.589 mq + 1.650 mq Lotto 4. Si rimanda alla tabella che segue (Tab.2) per la distribuzione della SC tra i vari Lotti del PUC. Per i Lotti n. 1-2-3 possibilità di unificarli.

5.3 Al presente Progetto Unitario Convenzionato si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Fondiaria del Lotto vedi tabella seguente
- Superficie Complessiva per ogni Lotto vedi tabella seguente
- Superficie Permeabile min 15% della SF di ogni lotto
- Altezza max secondo esigenze
- Parcheggi Pertinenziali come da P.P.I.P. scaduto

Tab.2 – Tabella Dati Lotti

LOTTO N.	S.f. * mq.	S.C. mq.	H ml.	D ml.	NOTE
1	111.352	65.730	SECONDO ESIGENZE	10,00	LOTTI 1-2-3 POSSIBILITA' DI UNIFICARLI
2	6.100	3.000	SECONDO ESIGENZE	10,00	
3	5.000	2.500	SECONDO ESIGENZE	10,00	
4	16.428	12.009	SECONDO ESIGENZE	10,00	
totale	138.880	83.239			

* l'esatta S.f. sarà definita dal frazionamento

5.4 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come minimi le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto Unitario Convenzionato, purchè non in contrasto con le normative vigenti. Per quanto riguarda le distanze non riportate nel Progetto Unitario Convenzionato ci si deve attenere a quanto previsto nel RUE.

5.5 Per quanto riguarda la SC delle singole Unità d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di PUC. Per i Lotti n. 1-2-3 è prevista la possibilità di unificarli, sia per quanto riguarda la SF che la SC.

5.6 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto Unitario Convenzionato tramite, in particolare, l'elaborato TAV 05. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE.

- 5.7 La dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle Aree U relativa al comparto è stata computata in conformità alle norme del RUE (art. 3.1.6) e alle prescrizioni della relativa Scheda normativa di POC.
- 5.8 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. 3.1.4).
- 5.9 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali sono calcolate come da P.P.I.P. scaduto.
- 5.10 Il completamento dell'illuminazione pubblica dovrà essere realizzato conformemente a quanto previsto attualmente dalle norme vigenti in materia.

Art.6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2

- 6.1 Il Progetto Unitario Convenzionato individua, nelle TAV 05a, le aree di cessione per le opere di urbanizzazione degli insediamenti (Opere di Urbanizzazione Primaria), per i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive U (Opere di Urbanizzazione Secondaria).
- 6.2 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.

Art.7 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.C.

- 7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto Unitario Convenzionato (da formare ai sensi di legge e da sottoporre all'approvazione dell'appropriato organo comunale) e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti modificazioni al Piano:
- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 15%;
 - modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- 8.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione degli interventi edificatori per singoli Lotti, previa presentazione di relativo progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del necessario titolo abilitativo. Il singolo Lotto/Unità Edilizia rappresenta pertanto la minima Unità d'Intervento sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 8.2 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 8.3 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle norme del PSC, POC e RUE, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 La TAV 05a individua le aree destinate alle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, suddivise tra aree per Opere di Urbanizzazione Primaria U1 (viabilità, parcheggi pubblici, aiuole stradali, percorsi pubblici) e aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria U2 (aree a verde o altre attrezzature collettive U).
- 9.2 I progetti esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 06a, 07.1a, 07.2a, 08a, 09a, 10a, 11a sono stati elaborati in accordo con quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 9.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite dal presente progetto definitivo/esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto è stato concordato e vistato dai vari Enti Gestori per quanto riguarda gli impianti a rete, nonché con eventuali altri Enti interessati.
- 9.4 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente Progetto Unitario Convenzionato e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.
- 9.5 Il presente progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione ha prestato particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che sono state concordate con gli Enti Gestori della viabilità, dei servizi, dei sottoservizi (fogne, gas, acqua, energia elettrica, telefonia ecc.), ed in particolare:
- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
 - la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;

- la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche del Comune, con particolare riguardo al contenimento dei consumi ed ottenere il massimo di flessibilità possibile;
- la realizzazione di pozzetti, chiusini, caditoie, tombini ecc. eseguiti in maniera organizzata e non indiscriminata, cercando la giusta collocazione al fine di non creare aree completamente disseminate di tali elementi tecnologici:
- la posizione/collocazione dei sottoservizi a rete in progetto che sarà necessariamente in area pubblica.

Art. 10 – ARREDO URBANO

- 10.1** Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico come da P.P.I.P. scaduto.
- 10.2** Nella TAV 11a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per l'ampia area verde pubblica.

CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI**Art. 12 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

- 12.1 Fermo restando quanto previsto al precedente Art.7 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Unità di Intervento dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente progetto di PUC.
- 12.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piazze, questi sono indicati, di massima, nelle TAVV 04a e 11a del presente progetto di PUC.
- 12.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI**Art. 13 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI**

- 13.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il progetto di PUC. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.
- 13.2 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne.
- 13.3 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 14 – RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 14.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di PUC, la Progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che compaiono nel progetto di PUC e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Pavullo nel Frignano, li 12/07/2017

I Tecnici

Dott. Ing. VALERIA VANDELLI

Dott. Ing. ADRIANO VANDELLI