

COMUNE DI PAVULLO N/F (MO)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RICOMPRENDETE:
AMBITO A9.a

P.O.C. DELIBERA DI C.C. n. 14 del 31-03-2017 AMBITO ASP2.8 COMPARTO A7
AREE - CONVENZIONE URBANISTICA REP. n. 24166 del 27-07-2017 AMBITO ASP1.2



Industria Colori S.p.a.

PROGETTO

COMMITTENTE

PROGETTISTI

DIRETTORE LAVORI

ai sensi delle leggi in vigore e' vietata la riproduzione

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE



FUNDO

studio

FUNDO SRL

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

TEAM DI PROGETTO

Geom. BIAGIONI FEDERICO

DISEGNATORE

Bi.Fe.

NR. PRATICA

2205

SCALA

-

DEMOLIZIONE

PRECEDENTE PRATICA EDILIZIA

-

DATA

Novembre 2017

COSTRUZIONE

DESCRIZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

16_A

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL P.U.A.

Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL P.U.A.

Art. 6 - AREE DI CESSIONE U1 e U2

Art. 7 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.A.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 10 - ARREDO URBANO

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 12 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 13 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

Art. 14 - RISPETTO DELLE ALTEZZE

CAPO I – NORME GENERALI**Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

- 1.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo ricomprende:
- Ambito A9.a (P.O.C. Variante 02/2017)
 - P.O.C. Delibera di C.C. n. 14 del 31-03-2017 Ambito ASP 2.8 Comparto A7
 - Aree - Convenzione Urbanistica Rep. n. 24166 del 27-07-2017 Ambito ASP 1.2 del polo industriale Madonna Baldaccini.
- Costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni vigenti in materia (P.S.C. , P.O.C. , R.U.E.).
- 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 02/2017 del Piano Operativo Comunale, approvata con Del. C.C. n. __ del __/__/2017 ha confermato la classificazione dell'Ambito ASP 2.8 e ASP 1.2, 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 Piano Urbanistico Attuativo.
- 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 Piano Urbanistico Attuativo relativo al Polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 e ASP 1.2; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUA (Tavola n. 04A).
- 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 PUA nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

2.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo relativo al Polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 e ASP 1.2 si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. 01A RELAZIONE TECNICA
- TAV. 02A INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
- TAV. 03A RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO E RETI ESISTENTI
- TAV. 04A PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO STANDARD URBANISTICI
- TAV. 05A PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV. 06A PLANIMETRIA RETE FOGNATURA
- TAV. 07A PLANIMETRIA RETE ACQUA - GAS
- TAV. 08A PLANIMETRIA RETE ELETTRICA - TELEFONICA
- TAV. 09A PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 10A PLANIMETRIA DEL VERDE
- TAV. 11A VIABILITA' - PARCHEGGI (DOPPIA CONFORMITA') - SEGNALETICA
- TAV. 12A NUOVA VIABILITA' STRADA COMUNALE MONTEBONELLO
FOTOINSERIMENTO
- TAV. 13A RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- TAV. 14A RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- TAV. 15A RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV. 16A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. 17A COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 18A SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nell'ASP 2.8 e ASP 1.2 sono le seguenti:

- Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5): max 30%
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

Art.4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA

P.U.C. APPROVATO			P.O.C. VARIANTE 1/2016	P.O.C. VARIANTE 2/2017
ZONA INDUSTRIALE INSALUBRE DI ESPANSIONE (ZONE PRODUTTIVE)	DATI P.O.C.	DATI P.U.C.	DATI	DATI DI PROGETTO
S.t.	163.179 mq.	163.179 mq.	8.608 mq.	67.857 mq.
U.t.	0.50 mq./mq.	0.50 mq./mq.	-	-
S.C.	83.239 mq. $\left\{ \begin{array}{l} \text{Lotto n.1 (Gold Art)} = 71.230 \text{ mq.} \\ \text{Lotto n.2 (Inco)} = 12.009 \text{ mq.} \end{array} \right.$	83.239 mq. $\left\{ \begin{array}{l} \text{Lotto n.1 (Gold Art)} = 71.230 \text{ mq.} \\ \text{Lotto n.2 (Inco)} = 12.009 \text{ mq.} \end{array} \right.$	Lotto n.1 (Gold Art) = 1.830 mq.	Lotto n.1 (Gold Art) = 13.020 mq. S.C. 50% del fabbr. esist. censito al fg. 13 mapp. 22 = 120 mq. Lotto n.1 (Gold Art) = 13.140 mq.
Altezza Max.	Secondo esigenze	Secondo esigenze	Secondo esigenze	Secondo esigenze
Distanza dai confini	10.00 ml.	10.00 ml.	10.00 ml.	10.00 ml.
P.u1	5% S.t. 8.158 mq.	8.160 mq	5% S.t. = 430 mq	5% S.t. = 3.393 mq
Aree U	10% S.t. 6.317 mq.	16.317 mq	10% S.t. = 860 mq	10% S.t. = 6.786 mq
S.Permabile	15% s.f.	15% s.f.	15% s.f.	15% s.f.

STANDARD DI PROGETTO	
ZONA INDUSTRIALE INSALUBRE DI ESPANSIONE (ZONE PRODUTTIVE)	DATI DI PROGETTO
S.t.	239.644 mq.
U.t.	-
S.C.	98.209 mq. $\left\{ \begin{array}{l} \text{Lotto n.1 (Gold Art)} = 86.200 \text{ mq.} \\ \text{Lotto n.2 (Inco)} = 12.009 \text{ mq.} \end{array} \right.$ da realizzare $\left\{ \begin{array}{l} \text{Lotto n.1 (Gold Art)} = 31.614 \text{ mq.} \\ \text{Lotto n.2 (Inco)} = 1.650 \text{ mq.} \end{array} \right.$
Altezza Max.	Secondo esigenze
Distanza dai confini	10.00 ml.
P.u1	5% S.t. = 11.981 mq = Posti Auto n. 480
Aree U	10% S.t. = 23.963 mq
S.Permabile	15% s.f. = 30.064 mq

TABELLA DATI P.U.A. IN PROGETTO									
PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO		LOTTO N.	S.f. mq.	S.C. mq.	S.C. da realizzare mq.	S. Permab. mq.	H ml.
P1	mq. 2.320 N. 104	V1	mq. 560	1	184.000	86.200	31.614	27.700	PER IMPIANTI PRODUTTIVI. SECONDO ESIGENZE
P2	mq. 975 N. 52	V2	mq. 2.290	2	16.428	12.009	1.650	2.500	PER IMPIANTI PRODUTTIVI. SECONDO ESIGENZE
P3	mq. 6.680 N. 279	V3	mq. 3.430	TOTALE	200.428	98.209	33.264	30.200	-
P4	mq. 1.365 N. 22	V4	mq. 950	* Resatta S.f. sarà definita dal frazionamento					
P5	mq. 680 N. 23	V5	mq. 390						
TOTALE	mq. 12.000 N. 480	V6	mq. 5.710						
		V7	mq. 7.480						
		V8	mq. 3.570						
		TOTALE	mq. 24.000						

Art.5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PUA

5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto di PUA 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 ancora da realizzare nelle aree dell'Ambito è pari a mq 33.264 di cui Gold Art Ceramica mq. 31.614 (Lotto n. 1) INCO Industria Colori mq. 1650 (Lotto n. 2) come riportato nella Tavola n. 04A
- 5.3 Al presente Piano Urbanistico Attuativo 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 vedi tabella seguente
 - Parcheggi Pertinenziali come da R.U.E. per la S.C. ancora da realizzare

Tabella Dati P.U.A in progetto

TABELLA DATI P.U.A. IN PROGETTO										
PARCHEGGI PUBBLICI			VERDE PUBBLICO		LOTTO N.	S.f. mq. *	S.C. mq.	S.C. da realizzare mq.	S. Permeab. mq.	H ml.
P1	mq. 2.320	N. 104	V1	mq. 580	1	184.000	86.200	31.614	27.700	PER IMPIANTI PRODUTTIVI - TECNOLOGICI SECONDO ESIGENZE
P2	mq. 975	N. 52	V2	mq. 2.290	2	16.428	12.009	1.650	2.500	PER IMPIANTI PRODUTTIVI - TECNOLOGICI SECONDO ESIGENZE
P3	mq. 6.680	N. 279	V3	mq. 3.430	TOTALE	200.428	98.209	33.264	30.200	-
P4	mq. 1.365	N. 22	V4	mq. 550	* l'esatta S.f. sarà definita dal frazionamento					
P5	mq. 660	N. 23	V5	mq. 390						
TOTALE	mq. 12.000	N. 480	V6	mq. 5.710						
			V7	mq. 7.480						
			V8	mq. 3.570						
			TOTALE	mq. 24.000						

- 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 Piano Urbanistico Attuativo, purché non in contrasto con le normative vigenti. Per quanto riguarda le distanze non riportate nel Piano Urbanistico Attuativo ci si deve attenere a quanto previsto nel RUE.
- 5.5 La dotazione dei parcheggi pubblici 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.
- 5.6 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. 3.1.4).
- 5.7 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali come da R.U.E. per la S.C. ancora da realizzare.
- 5.8 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 Piano Urbanistico Attuativo 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). Inoltre riporta il nuovo tracciato della Strada Comunale per Montebonello.
- 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.A.

- 7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Piano Urbanistico Attuativo (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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 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.
- 8.4 Prima dell'avvenuta stipula della Convenzione Urbanistica relativa all'allegato P.U.A. i Soggetti Attuatori possono richiedere P.d.C. per interventi edilizi all'interno dell'ambito ASP 1.2 identificato al Foglio n. 13 Mappale n. 30 e nei Lotti la cui area è ricompresa all'interno del perimetro già oggetto di Convenzione urbanistica Repertorio n. 24166 del 27-07-2017, nel rispetto delle previsioni dell'allegato P.U.A. Per le restanti aree ricomprese all'interno dei Lotti l'edificazione è subordinata all'avvenuta approvazione delle procedure del nuovo tracciato Via per Montebonello, come specificato nell'accordo Pubblico Privato sottoscritto tra le parti.

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 TAV 06A, 07A, 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 Piano Urbanistico Attuativo 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.
 - il soggetto Attuatore Gold Art Ceramica dovrà attenersi per la realizzazione del nuovo tracciato Strada Comunale Montebonello eseguendo la progettazione secondo le norme di legge e la sua realizzazione secondo le procedure di gara di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 e delle linee guida ANAC.

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 10A 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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

- 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 PUA.
- 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 TAV 04Aa e 11A del presente progetto di PUA.
- 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 PUA. 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 PUA, 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 PUA e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Pavullo nel Frignano, li 15/11/2017

I Tecnici

Dott. Ing. VALERIA VANDELLI

Dott. Ing. ADRIANO VANDELLI