

Via P.C. Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
E-mail: info@studiocgs.it
Tel. 0522 439734 Fax 0522 580006



STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI

COMMITTENTE

BORSARI SPA
Via Di Mezzo, 114/E
41015 NONANTOLA (Modena)
C.F. P.IVA 01352250367

BORSARI S.p.A.

FIRMA

PROGETTO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n°123 del 12/11/2009 - ZONA PRODUTTIVA BIBBIANA NUOVA di proprietà della ditta BORSARI S.p.A.

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
H				
G				
F				
E	12/12/17	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
D	08/09/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
C	06/07/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BEDOIGNA.	GUIDETTI P.
B	09/05/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BEDOIGNA.	GUIDETTI P.
A	10/12/15	EMISSIONE	MASTRANGELI	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2015\P44-BORSARI SpA_ESECUTIVO opere urb\24-INT.5\REL R10.V_NTA-REV.E cartiglio.dwg

PROGETTISTA GENERALE

Ing. Paolo Guidetti



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

VARIANTE
piano particolareggiato
di iniziativa privata

DATA EMISSIONE

10/12/2015

SCALA

PRATICA

P44/2015

TAVOLA

R10.V

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Zona produttiva Bibbiana Nuova

Sito in Via di Mezzo a Nonantola (MO)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Applicazione delle presenti norme

La presente normativa trova applicazione nell'ambito degli interventi esecutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sottozona D.2“ Bibbiana Nuova”, sito a Nonantola (MO), frazione Casette, via Di Mezzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Nonantola (MO) Foglio n° 25, Mappali 19, 20, 263, 264, 200, 184, 199, 155, 143, 141, 174, 157, 207 (in parte).

Art. 2 - Elaborati di Piano Particolareggiato

Costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato i seguenti elaborati di variante al piano che sostituiscono i corrispondenti elaborati del piano vigente approvato con DCC 123 del 12/11/2009. Si considerano superati e non sostituiti gli elaborati del piano vigente n. 07, 11, 12, 13, 14, 15

Elaborati grafici

- Tav. 1.V: Estratto di P.R.G. e tavola unica dei vincoli;
- Tav. 2.V: Estratto di mappa catastale;
- Tav. 3.V: Rilievo plano-altimetrico dell' area
- Tav. 4.V: Sezioni e profili quotati del terreno stato attuale
- Tav. 5.V: Piante fabbricati esistenti;
- Tav. 6.V: Planimetria generale di progetto con zonizzazione, verifica indici P.R.G., indicazione tipi di funzione e verifica parcheggi;
- Tav. 8.V: Planimetria generale con stato ultimo approvato, stato di progetto, indicazione varianti (giallo/rosso);
- Tav. 9.V: Profili longitudinali con indicazione delle tipologie costruttive;
- Tav. 10.V: Sezioni stradali stato di progetto;
- Tav. 16.V: Planimetria generale rete acque nere;
- Tav. 16a.V: Profilo longitudinale rete acque nere;

- Tav. 17.V: Planimetria generale rete acque meteoriche;
- Tav. 17a.V: Profilo longitudinale rete acque meteoriche;
- Tav. 18.V: Planimetria generale rete gas acqua;
- Tav. 19.V: Planimetria generale rete elettrica;
- Tav. 20.V: Planimetria generale rete illuminazione pubblica e impianto di sollevamento;
- Tav. 21.V: Planimetria generale rete telefonica;
- Tav. 22.V: Viste planivolumetriche;
- Tav. 23.V: Rete illuminazione pubblica – Schema impianto di terra;
- Tav. 24.V: Rete illuminazione pubblica – Particolari;
- Tav.25.V: Planimetria con indicazione accessi.

Elaborati descrittivi

- Rel. R1.V: Relazione tecnica generale;
- Rel. R2.V: Documentazione fotografica;
- Rel. R3.V: Relazione geologica – geotecnica – sismica;
- Rel. R4.V: Relazione previsionale di impatto acustico;
- Rel. R5.V: Relazione idraulica;
- Rel. R6.V: Rapporto preliminare e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale;
- Rel. R7.V: Relazione L.R. 26/2004 – Utilizzo delle fonti di energia rinnovabili ed alternative ai sensi dell’art. 5 della L.R. 26/2004 e D.G.R. R.E.R. 967 del 24/7/2015;
- Rel. R8.V: Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione (U1) / C.M.E.;
- Rel. R9.V: Schema di convenzione urbanistica;
- Rel. R10.V: Norme Tecniche di Attuazione del piano;
- Rel. RIE1.V: Relazione illuminotecnica;
- Rel. RIE2.V: Schemi quadri elettrici e calcolo linee.

In caso di mancata corrispondenza tra le presenti Norme e gli elaborati grafici di piano, prevalgono le prime.

Art. 3 - Validità ed efficacia del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato ha una validità di 10 (dieci) anni a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa del piano.

Art. 4 – Parametri edilizi ed urbanistici

L'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di Piano in oggetto è regolata dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, art.24 "Zona Omogenea di tipo D", Sottozona D.2, che si riporta di seguito, e dai parametri indicati nel presente articolo.

<i>Capoluogo/ Frazione/ Località</i>	Nonantola/ Casette/Via di Mezzo
<i>Zona omogenea</i>	Tipo D/ sottozona D2
<i>Destinazione prevalente</i>	Artigianale / industriale di espansione
<i>Funzioni ammesse</i>	c.1 (D1, D7, G8, G10a); c.3; b.2 (C2, C3); b3 (A10, C4, D3, D6); b.1; b.2 (solo C.1, C.1.1a, C.1.1b); b.3 (A10, B4, B5, C4, G2,G4); a.1, a.2 limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.
<i>Tipo di intervento</i>	Preventivo
<i>Interventi ammessi</i>	Tutti
<i>Indice edificazione</i>	SU massima = 41.084 mq
<i>Superficie minima di intervento</i>	Comparto di P.R.G.
<i>Altezza massima</i>	12.50 ml derogabile a 16.50 ml per la realizzazione di strutture tecnologiche particolari
<i>Indice di visuale libera</i>	0,5
<i>Parcheggi</i>	U1 = 10 mq/50 mq SU; U2 = 5% ST
<i>Superficie permeabile minima</i>	20% SF
<i>Distanze dai confini di proprietà</i>	5,00 ml
<i>Distanze dalle strade interne</i>	6,50 ml

Distanze dai limiti di zona 5,00 ml

Distanze fra pareti finestrate 10,00 ml

nota Sono ammessi gli insediamenti commerciali di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

nota Destinazione catastale B5 ammissibile solo per strutture di carattere aziendale

TABELLA VERIFICA INDICI DI PROGETTO			
		DATI DA P.R.G.	DATI DI PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	138.038,00 mq	138.038,00 mq
			(23.007,00 + 115.031,00)
SUPERFICIE UTILE MASSIMA AMMISSIBILE NEL 1999	SU amm	41.084,00 mq	41.084,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	SF		102.824,00
			(77.158,00 + 25.666,00)
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	UT = SU/ST		0,29763 mq/mq
AREA U.2 (verde pubblico)	10% St	13.803,80 mq	16.105,00 mq
AREA U.2 (per parcheggi pubblici U2)	5% St	6.901,90 mq	6.902,00 mq
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	20% Sf	20.564,80 mq	20.834,00 mq
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come ART. 11	Parcheggi di U.1 Sup.=10mq/50mq S.U. Numero posti auto = Sup./22 Sup. = 10/50 x 41.084,00 = 8.216,80 mq N posti auto = 8.216,80 / 22 = 373,49 p.a.		374 p.a.
USI AMMESSI	come da art.24 sottozona d2 delle NTA del PRG VIGENTE		

SUPERFICI DEI LOTTI E VERIFICA PERMEABILITA'							
LOTTO	FABBRICATI	Superficie Utile SU (mq)	TOTALE Superficie Utile SU (mq)	Indice di Utilizzazione Fondiaria UF=SU/SF(mq/mq)	Superficie Fondiaria SF (mq)	Permeabilità da P.R.G. 20% S.f.	PERMEABILITA' DI PROGETTO (VERDE e/o PIAZZALI E PARCHEGGI PERMEABILI)
A	1 - 2 - 12 - 14 - 17	esistente 15.100,00 mq da realizzare 18.000,00 mq	33.100,00	0,42899	77.158,00	15.431,60	15.527,00
B	3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	esistente 7.200,00 mq da realizzare 784,00 mq	7.984,00	0,31107	25.666,00	5.133,20	5.307,00
TOTALI			41.084,00		102.824,00	20.564,80	20.834,00
Le permeabilità all'interno di ogni lotto previste nel progetto soddisfano la permeabilità del verde minima del 20%							

Art. 5 - Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono relative ai criteri di progettazione e di intervento all'interno dei lotti e progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico.

5.1 - Accessi ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire dei fabbricati con adeguate motivazioni, fatto salvo il mantenimento del numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali.

5.2 - Recinzioni e sistemazioni interne

Sono consentite recinzioni lungo il perimetro dei lotti edificabili.

Le recinzioni potranno essere accoppiate a siepi sempreverdi con essenze autoctone; in ogni caso dovranno prevedersi soluzioni omogenee, da definire in sede di progettazione dei singoli edifici, muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica a disegno semplice (h max = 2,00 m).

Le aree verdi del piano interne ai lotti saranno sistemate con adeguate piantumazioni, privilegiando soluzioni che consentano di mitigare l'edificato rispetto alle proprietà confinanti.

5.3 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.), I fabbricati dovranno garantire una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica (allineamenti, profili ecc.) nonché nell'uso dei materiali.

A tal fine è consentita la realizzazione di paramenti esterni costituiti da tamponamenti in elementi prefabbricati con finitura in cls liscio tinteggiato, o graniglia di marmo lavata faccia vista, lamiera e pietra o ceramica.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei progetti edilizi, in ogni caso le scelte progettuali andranno definite nel titolo abilitativo.

Anche in caso di realizzazione per fasi, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una progettazione di insieme di tutto l'edificio.

5.4 – Progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico

L'attuazione delle opere di urbanizzazione, del verde e degli spazi pubblici dovrà avvenire sulla base di uno o più progetti esecutivi da redigersi nel rispetto delle prescrizioni del Piano.

I percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni legislative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto delle aree verdi dovrà definire piantumazioni, arredi, pavimentazioni, impianti di illuminazione, di irrigazione, raccolta delle acque e quant'altro necessario ad una completa definizione delle aree stesse.

5.5 - Sistema fognario acque bianche e nere

Con riferimento al sistema fognario delle acque bianche ed eventuali acque di prima pioggia di tutto il comparto (anche dei fabbricati già realizzati), è opportuno prevedere interventi di limitazione dei volumi convogliati in acqua superficiale, nonché di trattamento adeguato solamente alle acque effettivamente inquinate. Dovranno inoltre, dove possibile, essere limitate le superfici impermeabili. Per quanto riportato è opportuna una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

- una rete di raccolta dalle superfici coperte dei fabbricati (tetti) con recapito diretto all'interno della vasca di laminazione, priva di trattamento. Si richiede inoltre il riutilizzo dei pluviali per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per uso industriale, irrigazione delle aree verdi,

operazioni di pulizia e lavaggi stradali, supporto all'utilizzo antincendio, ecc.. Il sistema di raccolta potrà essere costituito da sistemi opportunamente dimensionati presso i fabbricati; in quest'ultimo caso il "troppo pieno" del/i suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno della vasca di laminazione;

- una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali, nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dalle aree di manovre dei mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di vasche di prima pioggia, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione.

La vasca di laminazione in progetto, funzionale alla gestione delle acque meteoriche, è realizzata a cielo aperto, in area verde privata, a nord est del comparto, con scarico con bocca tarata e recapito delle acque laminate nello scolo denominato "Cavo Prati di Mezzo". La gestione e manutenzione della stessa rimane a carico esclusivo del soggetto attuatore, sia per la parte impiantistica, sia per la gestione del verde. La vasca dovrà essere dotata di sistema di scarico che consenta il completamento svuotamento entro 72 ore dall'evento meteorico al fine di evitare il ristagno delle acque e l'impaludamento. La vasca, non essendo accessibile al pubblico, potrà essere recintata, per ragioni di sicurezza, qualora il privato lo ritenga opportuno. In uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno al comparto, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate. A opere concluse, dovrà essere rilasciata al Consorzio di Bonifica, da parte della direzione dei lavori, un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle presenti prescrizioni.

Con riferimento al sistema fognario delle acque nere, è previsto l'allacciamento al nuovo depuratore frazionale di Campazzo, l'inclusione dell'intero comparto all'interno dell'agglomerato fognario e la successiva dismissione di tutti gli impianti di depurazione già esistenti in loco. Tale intervento determina l'attraversamento, con condotta fognaria, del canale consortile denominato "Cavo Ponente Via Di Mezzo Sud Fossa Signora" e della strada provinciale SP 14; esso potrà essere attuato alle condizioni di seguito indicate:

- la condotta in progetto dovrà attraversare il canale consortile ad almeno 1.00 m al di sotto dell'attuale quota di fondo del canale stesso,

- il pozzetto di arrivo della condotta fognaria dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a 5,00 m dal ciglio superiore del canale;
- i lavori potranno essere realizzati solo dopo il rilascio di regolare atto di concessione da parte del Consorzio di bonifica.

Dovranno inoltre essere acquisiti l'assenso dell'ente proprietario della strada e delle eventuali proprietà confinanti, nonché l'autorizzazione allo scarico da parte del gestore di rete.

Le reti fognarie, acque bianche e nere, rimarranno di competenza privata sino al punto di recapito finale.

5.6 – Inquinamento acustico

La classificazione acustica assegna l'area in classe IV "Aree di intensa attività umana".

Il piano risulta compatibile acusticamente con il valore limite di immissione assoluto previsto per la classe IV in periodo diurno a condizione che:

- non vengano insediate attività che esercitino o che abbiano impianti in funzione in periodo notturno (dalle ore 22 alle ore 6);
- il numero di veicoli che accedono al comparto corrisponda a quanto dimensionato nella valutazione di impatto allegata al piano, Tav.R4.V – Relazione previsionale di impatto acustico, (prot. n. 10210 del 14/05/2016)
- preventivamente all'insediamento delle singole attività all'interno del comparto vengano svolte valutazioni che mostrino il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali presso i ricettori abitativi più prossimi;
- non siano insediati edifici destinati ad uso di abitazione.

Eventuali variazioni alle condizioni sopra indicate determineranno necessariamente la redazione di nuova valutazione previsionale di impatto acustico per la dimostrazione del rispetto dei limiti di immissione previsti dalla zonizzazione acustica vigente.

Art. 6 – Articolazione in lotti

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal PP nell'ambito di lotti individuati nella tav. 06.V. Il comparto si compone di due lotti edificabili, il lotto A già parzialmente edificato,

SU esistente mq 15.100, SU da realizzare 18.000 mq, ed il lotto B che risulta completamente urbanizzato, SU esistente 7.200, SU da realizzare 784 mq. L'edificazione del lotto A potrà avvenire anche per stralci, comunque nel rispetto dei parametri edilizi definiti dal piano, Gli edifici in progetto rappresentati nell'elaborato di piano, tav. 06.V, potranno essere modificati, consentendo la costruzione anche di più immobili e/o l'ampliamento dell'esistente, previa presentazione di un progetto planimetrico unitario di coordinamento, al fine di garantire la coerenza formale e funzionale dell'assetto urbanistico del lotto, che verrà approvato con le modalità procedurali di cui all'art. 8 delle presenti norme

Art. 7 - Varianti al piano

Sono da considerarsi Varianti al Piano Particolareggiato tutte le modificazioni che incidono significativamente sull'assetto urbanistico ed edilizio del comparto quali:

- spostamenti di assi stradali;
- diversa distribuzione delle aree relative alle opere di urbanizzazione;
- modifiche alla zonizzazione interna al comparto;
- traslazioni di SU e SF rilevanti rispetto alle quantità assegnate;

Tali Varianti sono soggette alla procedura approvativa prevista dall'art. 25 della L.R. 47/1978.

Art. 8 - Modifiche al piano

Sono da considerarsi modifiche al Piano Particolareggiato le modificazioni poco rilevanti non comprese fra quelle di cui al precedente art. 7, che non incidono in modo significativo sull'impostazione generale del piano e come tali, non sono da intendersi variante al piano, quali :

- lievi modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione;
- modifiche all'assetto planimetrico dei lotti privati come meglio precisato all'art.6;
- piccole rettifiche al perimetro dei lotti e conseguenti modeste variazioni della superficie fondiaria (SF), sia in eccesso sia in difetto, rispetto a quella assegnata
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti solo qualora comporti la riduzione del numero dei parcheggi pubblici;
- eventuali modifiche alle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Le modifiche di cui sopra, non oggetto di deposito ai sensi della L.R. 47/1978, sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 9 - Servitù

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

Art. 10 - Norme di accettazione dei materiali

Relativamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Nonantola si riserva l'accettazione dei materiali proposti dal lottizzante dopo aver provveduto ad accertarne la loro idoneità.

Il lottizzante, prima di far giungere i materiali in cantiere, dovrà indicare le ditte produttrici, presentare campionatura di ciò che intende porre in opera, con l'idonea documentazione tecnica dalla quale risulti la rispondenza dei materiali proposti alle norme vigenti.

Il lottizzante solo dopo l'accettazione del Comune dei materiali proposti, potrà far giungere i materiali in cantiere.

Art. 11 - Sorveglianza dei lavori

Il Comune di Nonantola si riserva la facoltà di controllare lo svolgimento dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verificarne lo stato a spese del lottizzante. Il controllo dell'esecuzione corretta dei lavori sarà effettuato dai tecnici comunali e da collaudatore esterno e dai tecnici delle ditte che gestiscono i servizi a rete, per le proprie rispettive competenze.

Essi potranno verbalizzare il sopralluogo indicando: eventuali non conformità, eventuali ordini di modifica delle opere, eventuali ordini di sospensione lavori, nonché eventuali note riguardanti il metodo di esecuzione, la tenuta del cantiere e la segnaletica stradale presente.

Il Comune di Nonantola non procederà all'assunzione in carico delle opere se le stesse siano state eseguite in difformità di quanto indicato dal presente disciplinare.

Il lottizzante è tenuto a produrre, a semplice richiesta del Comune o dagli enti preposti al controllo, idonea documentazione fotografica relativa alle opere di urbanizzazione primaria ed ai particolari costruttivi.