



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA D7 "ANTICA FOMA", IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 46/1988 – ADOZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PRG - STRALCIO

Area Tecnica
Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica
Il Responsabile del procedimento
Ing. Antonella Barbara Munari

Il Sindaco
Dott.ssa Federica Nannetti

INTEGRAZIONE NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Al fine di recepire negli strumenti urbanistici i contenuti dello schema di accordo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 150 del 11/10/2016 ad oggetto "Schema di accordo con i privati, proprietari delle aree di via Limpido e di via Golfiera, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 – Approvazione", si provvede ad integrare il testo delle **Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**, come sotto indicato.

Nello specifico, **le norme oggetto di modifica sono quelle di cui al TITOLO IV "ZONIZZAZIONE", CAPO II "IL TERRITORIO URBANO", articoli:**

ART. 22) ZONE OMOGENEE DI TIPO "B" – SCHEDA SOTTOZONA B.4

ART. 23) ZONE OMOGENEE DI TIPO "C" – SCHEDA SOTTOZONA C.2

ART. 24) ZONE OMOGENEE DI TIPO "D" – SCHEDA SOTTOZONA D.7

Il testo normativo inserito è indicato in **grassetto**.

4)	ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.4
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (*) vedi pag. seguente b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO fatti salvi i casi specificamente previsti
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA': previsti	S.U. ESISTENTE , salvo i casi specificamente
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	UNITA' EDILIZIA
	ALTEZZA MASSIMA:	ML 7,50 NEL CASO DI INTERVENTO DI TIPO CONSERVATIVO: ALTEZZA PREESISTENTE
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% ST
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE :	ML 5,00 O ALLINEAMENTO
	DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G	ML 5,00 RIDUCIBILE A ML 3,00 NEI CONFRONTI DELLA ZONA "E" SE DELLA MEDESIMA PROPRIETA'
	FRA PARETI FINESTRATE :	ML 10,00 SALVO PREESISTENZE
	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio. Nell'ambito appositamente perimetrato nella tav. 6D, con la lett. C sono consentite le funzioni C.1, C.1.1a, C.1.1b, C.1.2a, C.1.2b, C.1.3, C.3, A.10.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

ALTRE PRESCRIZIONI:

Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati edifici classificati di valore tipologico, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo secondo la classificazione tipologica risultante dalle tavole di P.R.G. e la realizzazione di eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti prescrizioni, dovrà essere armonizzata con le parti conservate.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 2 (via Provinciale Ovest) è ammessa una edificabilità massima di 1000 mq di Su comprensivi del recupero del fabbricato esistente avente interesse tipologico. La nuova edificazione dovrà essere realizzata in modo da salvaguardare dal punto di vista percettivo il rapporto esistente fra l'edificio di interesse tipologico (ex deposito della stazione) e la stazione medesima. Dovrà essere prevista, contestualmente alla realizzazione dell'intervento di trasformazione, la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale pubblico, come individuato nell'elaborato "Classificazione delle infrastrutture per la viabilità e sistema delle piste ciclabili" e secondo i criteri progettuali di cui all'art. 32 tris.

L'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 (località via Larga, via Golfiera) è esclusivamente destinata alla realizzazione di opere viarie e di parcheggi di pertinenza al diretto servizio dell'insediamento. **Parte di tale area B4, sul lato nord ovest della stessa, e parte dell'area contermina sul lato est con destinazione a zona per attrezzature pubbliche di servizio, avente un'estensione totale di 2340 mq, è oggetto di cessione bonaria al Comune come dotazione territoriale extra comparto (parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria) del piano attuativo per la sottozona D7 "Antica Foma", come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC 150 del 11.10.2016.**

[...]

2)	ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14
	INDICE EDIFICAZIONE:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO INDICATO DAL PRG (**)
	ALTEZZA MASSIMA:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE INTERNE :	ML 5,00
	DALLE STRADE ESTERNE:	Come codice della strada
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:(*) magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere e laboratoriali comprese nella categoria C3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno rispettate anche le indicazioni richiamate nella tabella della pagina seguente e le indicazioni riportate negli elaborati dei P.O.U. ove esistenti.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi

(**) Vedi anche art.13 ultimo comma

ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 2 - COMPARTI SOTTOZONE C.2

LOCALITA' COMPARTO	SU MQ	AREE U.2 MIN MQ (2)	S.T MQ	Hmax ML

Capoluogo:				
1 - C.2A1 S.Anselmo 1 (3)	1.832	1.870	7.376	9,50
1 - C.2A2 S.Anselmo 1 bis (3)	1.273	3.182	6.269	9,50
2 - C.2B S.Anselmo 2	2.750	4.440	11.000	9,50
3 - C.2C S.Francesco	32302	40214	155446	12,50
4 - C.2D1/2 Biopep	1115	0	1404	12,50
6 - C.2E Le Larghe	7.350	11.400	29.400	12,50
7 - C.2IG Via Rebecchi	9.301	7.265	40.735	9,50
10 - C.2L Mavora 2 (3)	5.875	4.640	23.500	9,50
11 - C.2M Masetto (°°)	4.410	13.810	17.650	9,50
12 - C.2N Cabianca	4.180	8.240	16.720	9,50
12.1 - C.2N1 Via Prati Nord (3)	1.275	2.640	7.100	7,50
12.2 - C.2N3 Villa Emma bis	2.979	22.390	34.080	9,50
12.4 - C.2 N4 Via Prati Sud (3)	2.600	3.520	9.725	7,50

Casette: e				
13- C.2O Prati (4)	11.315	22.200	45.260	9,50
13.1- C.2O1 Casette	7.770	7.690	38.935	9,50
14- C.2P Bibiana (5)	13.850	27.200	55.000	10,50

La Grande:				
15- C.2Q	2.450	3.000	9.800	9,50

Via Larga:				
16- C.2R	1.400	2.650	6.600	9,50
16.1-C.2R1 (3)	1.650	3.000	6.600	9,50
16.2-C.2R2 (3)	2047	2.850	8189	9,50

Campazzo:				
17- C.2S	1.060	2.600	4.230	9,50

Rubbiana:				
18- C.2U	2.025	1.360	8.100	7,50

Redù:				
19- C.2V1 (3) (6)	845	1.600	5.290	7,50
19- C.2V2 (3) (6)	1430	2.190	8.315	7,50

=====				

(2) Le aree di U.2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell' art.18, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive, salvo i casi di seguito indicati, dei parcheggi di U.2. che andranno reperiti secondo le prescrizioni per i singoli P.O.U. di cui all'elaborato n.7. Quelle che nei P.O.U. sono indicate come "verde a parco" vanno anche attrezzate; le aree indicate come verde di arredo fanno parte delle U.1 e vanno attrezzate e cedute. Per le altre è prevista la sola cessione. Nei comparti C.2.N1, C.2.N3 C.2.N4, C.2.R1, C.2.R2 le quote di aree di U.2 sono già comprensive dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, rappresentati graficamente. Per il comparto C2N1, lo standard previsto per i parcheggi di U2 è ridotto al 5% della ST.

(3) Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.), da presentarsi a corredo dei relativi P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Per i comparti denominati Via Prati Nord (C2N1) e via Prati Sud (C2N4) non è ammessa la tipologia edilizia condominiale.

(4) Il 50% della SU edificabile è destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

(5) Per il comparto C2P Bibiana è richiesta, in sede di elaborazione del piano particolareggiato, una Relazione previsionale sul clima acustico ai sensi della L. 447/95 con individuazione delle opere di mitigazione da realizzare contestualmente all'intervento di trasformazione, tenendo conto delle previsioni infrastrutturali prossime al comparto, in particolare della variante urbana alla S.P. 14 che lo delimita ad Ovest. La relazione sul clima acustico, per la definizione dei valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997, dovrà fare riferimento alla classe II (zone residenziali). L'assetto urbanistico del comparto dovrà garantire ai nuovi insediamenti residenziali adeguata protezione acustica prioritariamente attraverso la realizzazione, nelle zone prospicienti le opere infrastrutturali in previsione, di arginature in terra da inerbire e piantumare.

(6) In sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati dei comparti C2V1 e C2V2, dovrà essere previsto l'adeguamento di via Padelle fino a collegarla con l'innesto sulla via Chiesa di Redù.

L'onere dell'adeguamento di via Padelle sarà ripartito in quote proporzionali alla edificabilità dei singoli comparti. In caso di attuazione non contestuale dei due comparti, la convenzione del comparto che andrà in attuazione per primo dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario dell'altro comparto limitatamente all'impegno di assunzione dell'onere di adeguamento della strada.

(7) I Comparti C2IG, C2N3 e C2O1 sono assoggettati a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica così come previsto dall'elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana. In tali elaborati sono indicati i sub-comparti di intervento e relativa assegnazione dei diritti edificatori per destinazione d'uso, così come previsto dai rispettivi accordi con i Privati art.18, L.R. 20/2000 e s.m.. (Allegato 3)

(8) Per il comparto C2R si precisa che le aree U2, con destinazione a verde, pari a 2650 mq, dovranno essere reperite in area extra comparto, a sud di via Golfiera, destinata a zone per attrezzature pubbliche di servizio, come già previsto dallo schema di POU, in adiacenza all'area già oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".

7)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.7
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI E DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 80%): c.3 d.5 (MAX.20%): b.2 (escluso C.1.1aC.1.2a,C.1.2b, C.1.3; C1/C2 solo se connesse alle attività insediate) 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 presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Ut= 6000 MQ/Ha SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML SALVO STRUTTURE TECNOLOGICHE PARTICOLARI PER LE QUALI SI APPLICA IL LIMITE DI ALTEZZA DI 21ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % ST
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	10,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata a nord dal Canale Fossa Signora è prescritta una distanza minima dell'edificazione di ml 20 dal ciglio del canale.

Per la zona produttiva agricola speciale D7 sulla via Limpido sede della ditta Antica Foma, dove è attribuita una SU max=3.205 mq, i nuovi edifici dovranno essere posizionati ad una distanza di rispetto dalla via Limpido di almeno 30 m, dovrà essere realizzato uno studio compositivo delle nuove strutture, anche in relazione all'esistente, opportunamente mitigato e sottoposto alla verifica della CQAP al fine di migliorare l'inserimento nel contesto ambientale. In relazione al trattamento delle acque si richiamano le indicazioni fornite dalla DGR 286/05 che privilegia l'adozione di soluzioni tecniche finalizzate a ridurre "a monte" le portate immesse nelle reti fognarie/reticolo idrico superficiale, attraverso il recupero e lo smaltimento in loco, per quanto possibile, delle acque meteoriche incontaminabili, o il loro recupero per usi non pregiati (es. vasche per irrigazione, ecc.)." In sede attuativa dovrà essere redatto idoneo rapporto geologico geotecnico e sismico nel rispetto del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

- l'intervento è subordinato all'adeguamento del sistema di depurazione delle acque reflue ai nuovi carichi inquinanti sia di origine domestica, che industriale, ovvero dovranno essere adeguate le modalità e le aree di stoccaggio dei rifiuti liquidi prodotti dall'attività di lavorazione;
- dovrà essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico per la verifica del possibile rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali, sia diurni che notturni, presso i ricettori sensibili prossimi all'area di intervento;
- gli edifici e le aree con permanenza di persone per più di quattro ore al giorno dovranno essere realizzate al di fuori della fascia di rispetto della linea elettrica a MT e della cabina di trasformazione posta in prossimità dell'area oggetto di ampliamento.

Le aree relative alle dotazioni territoriali del piano, parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria, aventi una estensione totale di 2340 mq, sono individuate in area extra comparto, in frazione Via Larga, via Golfiera, in adiacenza alla zona urbanizzata B4, in prossimità dell'Oratorio di San Vincenzo Ferreri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC 150 del 11/10/2016. E' fatto salvo lo standard di verde extra comparto per l'area di espansione residenziale denominata C2R, individuato a sud della via Golfiera, che, all'attuazione del piano C2R, dovrà essere reperito in adiacenza al verde oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".

Nonantola, lì 21/10/2016

Il Direttore Area Tecnica e Responsabile del procedimento

Ing. Antonella Barbara Munari