

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



PROGETTISTA

Ing. Paolo Guidetti



COLLABORATORE

Ing. Claudio Cavalieri

FASE DI PROGETTO

APPROVAZIONE
 DEL PIANO
 PARTICOLAREGGIATO

DATA EMISSIONE

11/07/2016

SCALA

-

PRATICA

P34/2016

TAVOLA

R9

COMMITTENTE



Antica FOMA s.r.l.
 Via Limpido, 85 - 41015 Nonantola (MO)
ANTICA FOMA S.r.l.
 Via Limpido, 85
 Tel. (059) 54.87.83 - Fax (059) 54.52.51
 41015 NONANTOLA (MO)
 C.F. e P.I.V.A. 01871420368

FIRMA

PROGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
 COMPARTO PRODUTTIVO AGROINDUSTRIALE
 SOTTOZONA D.7 - ANTICA FOMA -
 IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 LR 46/1988

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 DEL PIANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
H				
G				
F				
E				
D	10/03/17	INT. RICHIESTE DA ENTI e COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
C	20/02/17	INT. RICHIESTE DA ENTI	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
B	12/09/16	INT. RICHIESTE DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	11/07/16	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2016\P34-FOMA_PP URB\23-PP INT.3\REL.R9 cartiglio-REV.B.dwg

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

STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Zona produttiva agricola speciale, con destinazione agroindustriale

Sito in Via Limpido 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 "Zona Produttiva agricola speciale, con destinazione agroindustriale" a Nonantola (MO).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Nonantola (MO) Foglio n° 59 :

- aree all'interno del perimetro di comparto mappali n° 63 , 83, 85, 87, 88 (parte), 90, 91 (parte) e parte del mappale n° 71.

L'area è classificata dall'art. 24 del vigente P.R.G. come "Zone Omogenee di tipo D" (Sottozona D.7).

Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Costituiscono parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata i seguenti elaborati :

Elaborati grafici

- Tav. 01 Estratto di mappa catastale
- Tav. 02 Estratto di P.R.G. e tavola unica dei vincoli
- Tav. 03 Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica
- Tav. 04 Planimetria generale quotata di progetto, verifica indici P.R.G., verifica parcheggi, planimetria aree di cessione
- Tav. 05 Planimetria generale con indicazione varianti (giallo/rosso)
- Tav. 06 Profili longitudinali
- Tav. 07 Sezioni stradali stato di progetto

- Tav. 08 Rete di smaltimento ACQUE BIANCHE – Planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav. 09 Rete di smaltimento ACQUE NERE – Planimetria generale, particolari costruttivi e sezione trasversale
- Tav. 10 Rete GAS ACQUA – Planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav. 11 Rete ELETTRICA – Planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav. 12 Rete TELEFONICA – Planimetria generale e particolari costruttivi
- Tav. 13 Viste planivolumetriche
- Tav.14 PROGETTO ARCHITETTONICO FUTURO EDIFICIO - Piante
- Tav. 15 PROGETTO ARCHITETTONICO FUTURO EDIFICIO - Prospetti e sezioni

Elaborati descrittivi

- Rel. R1 Relazione tecnica generale
- Rel. R2 Relazione geologica – geotecnica – sismica
- Rel. R3 Relazione idraulica
- Rel. R4 Relazione previsionale di impatto acustico
- Rel. R5 Rapporto preliminare e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- Rel. R6 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. R7 Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione (U1) / C.M.E.
- Rel. R8 Schema di convenzione urbanistica
- Rel. R9 Norme Tecniche di Attuazione del piano

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 stipula della convenzione urbanistica attuativa

Esso potrà essere sottoposto a Varianti sostanziali solo se le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro approvazione.

Art. 4 – Parametri edilizi ed urbanistici

L'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di Piano in oggetto è regolata dai parametri indicati nel presente articolo e, per quanto non specificato, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente, art.24, come Zona Omogenea di tipo D, Sottozona D.7 e l'attuazione del comparto urbanistico comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:




<i>Capoluogo/ Frazione/ Località</i>	Nonantola/ Via Limpido
<i>Zona omogenea</i>	Tipo D/ sottozona D7
<i>Destinazione prevalente</i>	attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole
<i>Funzioni ammesse</i>	(MIN.80%) : c.3 d.5 (MAX 20%) : b.2 (escluso C.1.1a, C.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 N.T.A. del P.R.G.
<i>Tipo di intervento</i>	Preventivo
<i>Interventi ammessi</i>	Tutti
<i>Indice edificazione</i>	SU massima = 3.205 mq
<i>Superficie minima di intervento</i>	Comparto di P.R.G.
<i>Altezza massima</i>	10,00 ml salvo strutture tecnologiche per le quali si applica il limite di altezza di 21 ml
<i>Indice di visuale libera</i>	0,5
<i>Parcheggi</i>	U1 = 10 mq/50 mq SU; U2 = 10% ST Pertinenza = 20/100 mq SU

N° posti auto = sup. parcheggio / 22

Verde U2	10% ST
Superficie permeabile minima	30% SF
Distanze dai confini di proprietà	6,00 ml
Distanze dalle strade interne	6,50 ml
Distanze dai limiti di zona A, B, C, E, F, G	10,00 ml
Distanze fra pareti finestrate	10,00 ml (residenza e uffici)
Distanza di rispetto da Via Limpido dei nuovi fabbricati	30,00 ml

I dati di progetto del piano sono riassunti nelle seguenti tabelle riepilogative:

VERIFICA INDICI DI P.R.G.


zona omogenea D - sottozona d7		
INDICI DI PRG		VALORI DI PROGETTO
ST = 11.700 mq		ST = 11.700 mq
SU max: 3.205 mq		SU = 3.205 mq (per verifica SU vedi TAV.14 del PP)
Verde U2: 10% ST = 0,10 x 11.700 = 1.170 mq		in accordo con il Comune verrà ceduto in altro contesto urbanistico sito in Via Golfiera
Parcheggi U2: 10% ST = 0,10 x 11.700 = 1.170 mq		in accordo con il Comune verrà ceduto in altro contesto urbanistico sito in Via Golfiera
Parcheggi U1: 10mq / 50 mq SU = 3.205 x 10/50 = 641 mq (n° p.a. = Sup. parcheggio / 22 = n°29)		Parcheggi U1 = 700 mq > 641 mq (n° 14+10+5 = 29 p.a. = n° 29 p.a.)
Parcheggi di pertinenza: 20/100 mq SU = 3.205 x 20/100 = 641 mq (uso c.3) (n° p.a. = Sup. parcheggio / 22 = n°29)		Parcheggi pertinenza = 650 mq > 641 mq (n° 2+3+6+8+10 = 29 p.a. = n° 29 p.a.)
Superficie permeabile min: 30% di SF		(vedi schemi sottostanti con Verifica permeabilità)
Usi ammessi		come da art.24 sottozona d7 delle NTA del PRG VIGENTE

VERIFICA PERMEABILITA

 SF in progetto = 11.000 mq

Superficie permeabile: 30% SF = 0,30 x 11.000 = 3.300 mq

 Sup. permeabile a verde = 755 + 80 + 1.170 = 2.005 mq

 Sup. permeabile esistente (raccolta acque in copertura edificio esistente con rete di scarico verso vasca di irrigazione in progetto) = 1683 mq

Superficie permeabile = 2.005 + 1.683 = 3.688 mq > 3.300 mq

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- Destinazioni d'uso e superfici utili

L'area è inquadrata nel PRG come zona omogenea e funzionale di tipo D - Sottozona D.7, che ha come destinazione prevalente "*attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole*".

Sono ammesse le funzioni previste dall'art.24 sottozona d7 delle NTA del PRG vigente.

Per il calcolo della superficie utile relativa al capannone esistente e di ampliamento in progetto si rimanda all'elaborato grafico TAV.04 del piano.

La superficie utile massima realizzabile da PRG (ai sensi D.A.L. RER 279/2010) è pari a 3.205 mq

5.2 - Limiti di edificabilità, distanze, visuali libere e altezze dei fabbricati

La tavola 04 del piano fissa il limite di edificabilità massimo entro il quale dovrà essere contenuta la futura edificazione.

Sono ammesse lievi modifiche dei suddetti limiti nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- costruzione a mt. 6 dai confini di proprietà.

Si assume l'indice di visuale libera $VI \geq 0,5$ che si applica al perimetro del piano particolareggiato; in tale evenienza il progetto sarà corredato di esaustiva documentazione planivolumetrica che illustri i rapporti volumetrici tra i due lotti.

L'indice della Visuale libera non si applica nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano.

L'altezza dei fabbricati è ml 10,00 salvo strutture tecnologiche per le quali si applica il limite di altezza di 21 ml

5.3 - 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 numero totale dei posti auto e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione.

5.4 - Recinzioni e sistemazioni esterne

E' consentita la recinzione lungo il perimetro del lotto edificabile che perimetra la superficie fondiaria con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica (Hmax=2,00mt).

Per quanto riguarda le sistemazioni a verde interne alla superficie fondiaria si rimanda alla TAV.04 del piano; il progetto del verde sarà definito nell'ambito del Permesso di Costruire per l'edificio in progetto in ampliamento.

Le aree verdi del piano esterne alla superficie fondiaria saranno sistemate con adeguate piantumazioni, privilegiando essenze autoctone con prevalenza di quelle a foglia caduca e meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La superficie permeabile prevista all'interno della superficie fondiaria sarà garantita da superfici permeabile a verde 100%, oltre al sistema di raccolta delle acque piovane provenienti dalla copertura dell'edificio esistente.

5.5 - Parcheggi privati

Lo standard di parcheggi privati è quello definito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente alla data di presentazione del progetto del nuovo capannone in ampliamento e dovrà essere reperito all'interno della superficie fondiaria vista nel suo complesso, fatti salvi il rispetto degli indici Ip? su ciascuna zona.

5.6 – Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.).

I fabbricati dovranno garantire di massima 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 in c.a. con finitura in cls liscio tinteggiato.

Gli approfondimenti relativi dovranno essere adeguatamente illustrati nell'ambito dei progetti edilizi.

5.7 – 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 del progetto esecutivo da redigersi nel rispetto delle prescrizioni del Piano.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria definirà nel dettaglio le quote planimetriche delle strade, degli spazi pubblici per la sosta ed il parcheggio, degli spazi per servizi, cabine di trasformazione o altre infrastrutture similari.

Art. 6 – Articolazione in lotti

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal PP nell'ambito di un unico lotto all'interno della superficie fondiaria in ampliamento allo stabilimento esistente come emerge dalla lotti individuati nella TAV.04 del piano.

La superficie del lotto è definita dall'ingombro degli edifici, dalle zone a verde e dalle strade e parcheggi di pertinenza, il tutto definisce la superficie fondiaria del lotto stesso.

L'intervento è costituito da un unico lotto al cui interno è presente un edificio esistente e l'ampliamento in progetto.

Sul lotto si interverrà mediante intervento edilizio diretto secondo gli indici e i parametri urbanistici riportati nelle Tabelle dei dati di progetto contenute nella TAV.04 del piano.

Art. 7 - Varianti al Progetto planivolumetrico

Sono da considerarsi Varianti al Progetto di P.P. tutte le variazioni sostanziali all'assetto delle opere di urbanizzazione, quali:

- spostamenti di assi stradali;
- modifiche alla zonizzazione interna al comparto.

Tali Varianti sono soggette alla procedura approvativa dell'art. 25 L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 - Modifiche al Progetto planivolumetrico

Sono da considerarsi modifiche al Piano Particolareggiato le variazioni poco rilevanti alle opere di urbanizzazione (non comprese fra quelle di cui al precedente art. 8), che non

incidono significativamente sull'impostazione generale del P.P., mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche.

Eventuali modifiche al P.P., come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e vanno approvate con deliberazione di giunta comunale, senza preventivo deposito e pubblicazione degli atti (non risulta possibile assentire tali variazioni con titolo abilitativo) :

- lievi modifiche alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria;
- modifiche ai passi carrai di accesso al lotto;
- lievi modifiche delle previsioni planivolumetriche contenute nelle tav. 04 del piano;
- modifiche alle tipologie edilizie dei fabbricati previsti nel lotto.
- introduzione di altri usi ammessi e aumento o diminuzione degli usi terziari o degli usi produttivo-manifatturieri, come previsto dalla normativa del P.R.G. vigente;
- la suddivisione del lotto in parti diverse purché la conseguente successiva ripartizione permetta a ciascun lotto l'accesso diretto dalla strada;

Deve intendersi per "lotto" l'appezzamento di terreno contraddistinto dai parametri urbanistici-edilizi di cui alla TAV.04 del Piano Particolareggiato per cui si chiede l'approvazione.

Le modifiche di cui sopra dovranno essere approvate previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

L'approvazione di eventuali modifiche alle presenti Norme di Attuazione dovrà seguire la procedura di cui al presente articolo.

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 e della rispondenza degli stessi al presente disciplinare sarà effettuato dai tecnici comunali 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.

Art. 12 – Collaudo delle opere

Il collaudo delle opere di urbanizzazione in corso dei lavori e ad avvenuta loro esecuzione, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o degli uffici tecnici degli enti

gestori per i servizi di competenza, o di tecnico indicato allo scopo, dall'Amministrazione Comunale, a spese dei soggetti attuatori.

Art. 13 – Prescrizioni particolari

1. Acque bianche e nere

- Il rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato all'acquisizione dei nulla osta necessari da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato e del Consorzio di Bonifica. Le opere interessanti il Canale “Cavo Limpido” ed in particolare il relativo tombinamento, l'utilizzo dell'area sovrastante il canale tombinato, le due tubazioni d'immissione delle acque meteoriche e reflue, potranno essere realizzate solo dopo il rilascio di regolare atto di concessione da parte del Consorzio, a seguito di specifica richiesta.
- In sede di presentazione del permesso di costruire dell'edificio in ampliamento dovrà essere prodotto un progetto di dettaglio della vasca di laminazione che evidenzi le caratteristiche tecniche della stessa. La vasca di laminazione in progetto, realizzata a cielo aperto, in area verde a nord est del comparto, con scarico con bocca tarata, nel canale di via Limpido, risulta funzionale alla gestione delle acque meteoriche del nuovo edificio in progetto (copertura e piazzale). La gestione e manutenzione della stessa, collocata su area verde privata, rimane a carico esclusivo del soggetto attuatore, sia per la parte impiantistica, sia per la gestione del verde.
- E' prevista una separazione delle reti delle acque meteoriche, relativamente al capannone in progetto in ampliamento ed al capannone esistente, di seguito definita:
 - a. una rete di raccolta dalle superfici coperte dei fabbricati (tetti) con recapito diretto all'interno della vasca di accumulo che verrà riutilizzata per l'irrigazione delle aree. Si prescrive inoltre il riutilizzo di tali acque per usi compatibili, non potabili, attraverso l'irrigazione delle aree verdi.
 - b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti a servizio del capannone in progetto in ampliamento. Le acque verranno recapitate all'interno del bacino di laminazione previsto all'interno della

superficie fondiaria. L'acqua raccolta all'interno di tale vasca verrà a sua volta scaricata all'interno del Cavo consorziale Limpido attraverso opportuna rete di scarico. In uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno a detto comparto produttivo, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate. A opere concluse, dovrà essere rilasciata al Consorzio da parte della Direzione dei Lavori un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle presenti prescrizioni.

Per quanto riguarda le rete acque nere, viene proposto l'inserimento di un nuovo impianto di depurazione ad ossidazione totale per il trattamento dei reflui domestici dell'intero comparto, edificio esistente e in ampliamento. La realizzazione dell'intervento è subordinata all'ottenimento da parte della ditta dell'Autorizzazione allo scarico dei reflui domestici in acqua superficiale, ai sensi del titolo IV del D.Lgs.152/06.

- In relazione alla vasca interrata per la raccolta delle acque reflue produttive dell'edificio esistente, si richiede la certificazione della tenuta del manufatto e delle tubazioni di adduzione dei reflui produttivi e la verifica quinquennale della tenuta del sistema stesso, al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità del fabbricato.

2. Manutenzione opere di urbanizzazione

- Le opere di urbanizzazione del piano da realizzare in via Limpido, trattandosi di opere in un contesto isolato e a diretto servizio dell'insediamento di piano, rimarranno in gestione al soggetto attuatore, anche a seguito del collaudo delle stesse e della cessione delle aree corrispondenti. Le opere di urbanizzazione da realizzare extra comparto, a Via Larga, in via Golfiera, verranno invece prese in carico dall'Amministrazione comunale a seguito di positivo collaudo delle stesse.